अधिसूचना

गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक :२५ ऑगस्ट,२००९.

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३

क्रमांक माहस २००८/प्र क्र १७०/दुवपु-२- महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत □अधिनियम, १९६३ च्या कलम १५ , पोट-कलम (१□ अन्वये महाराष्ट्र शासनास प्रदान करण्यात आलेल्या आणि या बाबतीत त्यास समर्थन करणा-या इतर सर्व अधिकाराचा वापर करुन महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्याहन देणे , त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ नियम, १९६□, यांमध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी प्रस्तावित केलेल्या नियमाचा पुढील मसुदा उक्त कलम १५ च्या पोट-कलम (१□ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे त्याप्रमाणे परिणाम होण्याचा संभव असलेल्या सर्व लोकांच्या माहितीसाठी प्रसिध्द करण्यात येत आहे, आणि याद्वारे अशी नोटीस देण्यात येत आहे की, अधिसूचनेचा सुधारित मसुदा दिनांक १६ऑक्टोबर, २००९ नंतर महाराष्ट्र शासन विचारात घेईल.

२. उक्त मसुद्यासंबंधी कोणत्याही व्यक्तीकडून ज्या कोणत्याही हरकती किंवा सूचना उपरोक्त मुदतीत किंवा ती मुदत संपण्यापूर्वी शासनाचे सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांचेकडे प्राप्त होतील त्यांचा शासन विचार करील.

नियमांचा मसुदा

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)(सुधारणा)नियम, २००९

१) **संक्षिप्त नांव**:- या नियमास महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)(सुधारणा)नियम, २००९ असे म्हणावे

२) **व्याख्या:-** नियम २ च्या जागी पुढील मजकूर दाखल करण्यात येईल आणि तो पुढीलप्रमाणे असेल:-

या नियमांमध्ये संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर:-

(क) "अधिनियम" याचा अर्थ महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)अधिनियम, १९६३ (१९६३ चा महा □५), असा आहे,

(ख) **शिखर मंडळ किंवा महासंघ** याचा अर्थ संपूर्ण भूखंड आराखड्याचे, सामाईक क्षेत्रांचे व सोयीसुविधांचे अभिहस्तांतरणपत्र मिळण्यासाठी, लागू असलेल्या कायद्यांन्वये स्थापन केलेले आणि अशा भूखंडाचा आराखडा, सामाईक क्षेत्रे व सोयीसुविधा यांच्यावर व्यक्तिगत सदस्यांचे / भागीदारांचे संस्थांचे अविभक्त हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांच्या टक्केवारीबाबत

किंवा हिश्श्याबाबत त्यांच्या नावाने स्पष्टपणे नमूद केलेले एक वेगळे स्वतंत्र कायदेविषयक मंडळ, सहकारी गृहनिर्माण महासंघ, कंपनी, भागीदारी संस्था किंवा अधिसंघ अथवा अन्य कोणतीही कायदेविषयक संस्था असा आहे.

लागू असलेल्या कायद्यांन्वये, भूखंड आराखड्यामधील स्वतःच्या इमारतीचे वा इमारतींचे किंवा संरचनेचे, पाखांचे व्यवस्थापन करत असेल किंवा करणार असेल अशा संस्था, कंपनी, व्यक्ती अधिसंघ हे अशा शिखर मंडळाचे किंवा महासंघाचे सदस्य / भागीदार असतील. शिखर मंडळ किंवा अधिसंघ, त्यांच्या सदस्यांच्या / भागीदारांच्या लाभाकरिता संपूर्ण भूखंड आराखड्याचे, सामाईक क्षेत्रांचे व सोयीसुविधांचे व्यवस्थापन व प्रशासन करील आणि त्यांच्याकडून त्यासाठी करण्यात आलेल्या किंवा करावयाच्या सामाईक खर्चाबाबत सदस्यांकडून / भागीदारांकडून अंशदान गोळा करील.

(ग) **अधिसंघ किंवा सहसंघ** याचा अर्थ, बांधलेली किंवा बांधावयाची इमारत किंवा इमारती यांचा समावेश असलेली कोणतीही मालमत्ता, असा आहे आणि प्रवर्तक, या अधिनियमद्वारे, असलेली तरतूद केलेल्या प्रतिज्ञापनाची अंमलबजावणी आणि नोंदणी करुन, महाराष्ट्र वेश्य मालकी अधिनियम, १९७० (१०७९चा महा. १५) याच्या तरतुदींनुसार अशी मालमत्ता सादर करील.

(घ) **सदनिकेचे चटई क्षेत्र (फरसबंध क्षेत्र)** याचा अर्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये करण्यात आलेल्या बांधकाम नियमांना किंवा इमारत उपविधींना किंवा विकास नियंत्रण नियमांना अनुसरुन, स्थानिक

प्राधिकरण किंवा नगररचना प्राधिकरण यांनी व्याख्या केलेले चटईक्षेत्र (फरसबंध क्षेत्र□असा आहे.

(ड□ **सामाईक क्षेत्रे आणि भूखंड आराखड्यामधील सोयीसुविधा** याचा अर्थ, आणि यात कोणत्याही इमारतीच्या किंवा इमारतींच्या किंवा पाखांच्या खुल्या जागा, खेळाचे मैदान, पथ, मळवाट, बोळमार्ग, रस्ते, उद्यान किंवा उद्याने रस्त्यावरील दिवे, सुरक्षा, पाणी व वीज पुरवठा, पाण्याच्या टाक्या, क्लब हाऊस आणि इतर खुली जागा, जलतरण तलाव, मनोरंजनात्मक सोयीसुविधा इत्यादींचा समावेश होतो या सोयीसुविधा भूखंडाच्या आराखड्यामध्ये पुरा प्रवर्तकाकडून पुरविण्यात येतील किंवा पुरवायच्या आहेत, असा आहे.

(च□ **अभिहस्तांतरणपत्र** याचा अर्थ, संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे, मालमत्तेची विक्री, हस्तांतरण, पट्टा, पोट-भाडेपट्टा आणि / किंवा अभिहस्तांतरण, असा आहे.

(छ□ **प्रतिज्ञापन** याचा अर्थ, महाराष्ट्र वेश्य मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये व्याख्या केल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापत्र, असा आहे आणि यात महाराष्ट्र वेश्य मालकी अधिनियम, १९७० याच्या पोट-कलम (२□द्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे आणि जो वेळोवेळी, कायदेशीरपणे सुधारित करण्यात आला आहे, याच्या प्रयोजनांद्वारे मालमत्ता ज्यामध्ये सादर करण्यात येते त्या संलेखाचा समावेश होतो.

(ज□ **नमुना** याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेला नमुना, असा आहे.

(झ□ **चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा चक्षेनि** याचा अर्थ त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याअन्वये करण्यात आलेले बांधकाम नियम किंवा

बांधकाम उपविधी अथवा विकास नियंत्रण नियम यांना अनुसरुन, स्थानिक प्राधिकरण किंवा नगररचना प्राधिकरणानुसार जमिनीच्या तुकड्यावर करावयाच्या बांधकामाची परवानगी दिलेले बांधीव क्षेत्र, असा आहे.

(त्र) **भूखंडाचा आराखडा किंवा संकुल** याचा अर्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याअन्वये करण्यात आलेल्या बांधकाम नियमानां किंवा बांधकाम उपविधींना अथवा विकास नियंत्रण नियमांना अनुसरुन, स्थानिक प्राधिकरणास किंवा नगररचना प्राधिकरणास एकत्रीकृत करता येईल अशा रीतीने किंवा अशी मान्यता दिलेल्या जमिनीच्या एकापेक्षा अधिक भूखंडावर प्रवर्तकांने बांधलेल्या किंवा तो बांधणार असेल अशा दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक इमारती किंवा इमारतीच्या संरचना किंवा तिच्या पाखांचा समावेश असलेली सामाईक क्षेत्रांनी व सोयीसुविधांनीयुक्त विकास योजना किंवा विकास प्रकल्प, असा आहे.

(ट) **कायदेविषयक मंडळ / संस्था** यात, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये नोंदणी केलेली संस्था किंवा कंपनी अधिनियम, १९५६ अन्वये नोंदणी केलेली एखादी कंपनी अथवा लागू असलेले कायदे आणि त्या अंतर्गत नियम व विनियम (उपविधी) यांच्या तरतुदींनुसार त्यांच्या कारभाराचे व्यवस्थापन व विनियमन करण्यासाठी, त्यांना लागू केल्याप्रमाणे, इमारतीतील किंवा इमारतींमधील सदनिका खरेदीदारांचे महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० खालील एखादे प्रतिज्ञापन सादर करुन, स्थापन केलेला एखादा अधिसंघ / सहसंघ यांचा समावेश होतो. सोसायटी नोंदणी अधिनियम, १८६०

किंवा मुंबई सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्था अधिनियम, १९५० अन्वये एखादी संस्था म्हणून नोंदणी केलेल्या व्यक्तींचा संघ किंवा भारतीय भागीदारी अधिनियम, १९३२ अन्वये नोंदणी केलेली एखादी भागीदारी संस्था अथवा वेळोवेळी त्यांच्यामध्ये मान्य झाल्याप्रमाणे त्यांच्या सदस्यांना / भागीदारांना लागू असलेल्या कायद्याच्या व केलेल्या नियमांच्या व विनियमांच्या तरतुदींनुसार कोणत्याही इमारतीच्या / इमारतींच्या व्यवस्थापनाच्या, त्याच्या सामाईक क्षेत्रांच्या व सोयीसुविधांच्या प्रयोजनाकरिता त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही लागू असलेल्या कायद्यान्वये नोंदणी केलेली अन्य कोणतीही कायदेविषयक संस्था याचा देखील समावेश होतो.

(ठ) **"सदस्य"** याचा अर्थ, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये यथोचितरीत्या नोंदणी केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य किंवा कंपनी अधिनियम,१९५६ अन्वये नोंदणी केलेल्या कंपनीचा सदस्य किंवा महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये ज्या वेश्म मालकाने त्याचे वेश्म सादर केले आहे अशी व्यक्ती किंवा ज्या कोणत्याही व्यक्तीने, अधिनियमान्वये विकासकाकडून/ बांधकाम व्यावसायिकाकडून/ प्रवर्तकाकडून सदनिका किंवा दुकान किंवा युनिट खरेदी केले असेल अशी व्यक्ती किंवा कायदेशीर अस्तित्व असलेली संस्था किंवा जी/ ज्या व्यक्ती, भूखंड आराखडयातील शिखर मंडळाचा किंवा महासंघाचा सदस्य म्हणून त्यात दाखल झाली असेल/ झाल्या असतील अशा व्यक्ती, असा आहे;

(ड) **"वकील"** याचा अर्थ, दिवाणी प्रक्रिया संहिता,१९०८ याच्या कलम २, खंड(१५)मध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे वकील, असा आहे ;

(ढ) **"कलम"** याचा अर्थ, अधिनियमाचे कलम, असा आहे ;

(ण) **“उप निबंधक”** याचा अर्थ, भारतीय नोंदणी अधिनियम,१९०८ अन्वये नियुक्त केलेला संबंधित नोंदणी अधिकारी, असा आहे ;

(त) या नियमामध्ये वापरलेल्या परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना, त्या नियमामध्ये जो अर्थ नेमून दिला असेल तोच अर्थ असेल.

३. नियम ९ ला त्याचा पोट-नियम (१) असा नवीन क्रमांक देण्यात येईल आणि अशा नव्याने क्रमांक दिलेल्या पोट-नियम (१) नंतर पुढील पोट-नियम समाविष्ट करण्यात येईल :-

(२) प्रवर्तक/ जमीन मालकी, भूखंडाच्या आराखडयाच्या बाबतीतील, प्रवर्तकाला असलेले व त्यांनी वापरावयाचे इमारतीतील/ इमारतींमधील आणि इमारतींच्या संरचनेतील अनन्य हक्क मालकी हक्क व हितसंबंध आणि स्थानिक प्राधिकरणे किंवा नगररचना विषयक नियम किंवा विकास नियंत्रणाचे नियम याद्वारे, अशा इमारतीचे/ इमारतींचे बांधकाम करण्यासाठीच्या योजनांना मान्यता देताना, त्या त्या काळी अंमलात असलेल्या कायद्यानुसार, अशा भूखंड आराखडयावर अनुज्ञेय असलेल्या एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार मोजून काढलेल्या किंवा काढावयाच्या भूखंडाचा आराखडा, सामायिक क्षेत्रे व सोयी सुविधा यांच्यातील अविभक्त हितसंबंधातील भाग , मालकी हक्क व हितसंबंध विनिर्दिष्ट अवधीच्या आत कायदेशीर अस्तित्व असलेल्या संस्थांकडे अभिहस्तांकित करील. वर काहीही नमूद केले असले तरी, कायदेशीर अस्तित्व असलेल्या संस्थांना मालमत्ता अभिहस्तांकित करण्याच्या दिनांकास, जर तेथे कोणताही शिल्लक असलेला चटईक्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध असेल किंवा न वापरलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या बाबतीतील विकासाच्या अधिकारांच्या हस्तांतरणाचा कोणताही लाभ मिळत असेल तर, सदनिका खरेदीदाराकडून/ खरेदीदारांकडून कोणताही व्यत्यय न येता, अशा भूखंडाच्या आराखडयावर विकास करण्यासाठी प्रवर्तकास, तो उपलब्ध करुन देण्यात येईल. आणि अशी सदनिका खरेदी करतेवेळी तसे उघड करण्यात येईल. प्रवर्तक, वापर न केलेले क्षेत्र/ चटई क्षेत्र निर्देशांक यावर पुढील विकास करण्यासाठी किंवा अशा भूखंडाच्या आराखडयावर कायदेशीर अस्तित्व असलेल्या संस्थांद्वारे, महासंघ किंवा शिखर मंडळ निर्माण करण्यासाठी जमिनीचे व इमारतीचे कायदेशीर अस्तित्व असलेल्या संस्थेस करावयाचे अभिहस्तांकन रोखून ठेऊ शकणार नाही.

(३□ भूखंड आराखडयामध्ये कार्यरत असलेल्या कायदेविषयक संस्थांनी शिखर मंडळ किंवा महासंघ स्थापन केले असेल तर, अशा कायदेविषयक संस्थांची अभिहस्तांतरणपत्र मिळविण्याची इच्छा असेल तर, शिखर मंडळ किंवा महासंघ यांच्या नावे ते निष्पादित करता येईल. अशा भूखंडाच्या आराखडयामध्ये मालमत्तेमधील कोणतेही कायदेविषयक हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध न ठेवता, सामाईक क्षेत्रे व सोयीसुविधा यांचे व्यवस्थापन व प्रशासन करण्यासाठी भूखंडाच्या आराखडयावर कायदेविषयक संस्थांकडून शिखर मंडळ किंवा महासंघ देखील स्थापन करता येईल आणि असे सर्व कायदेविषयक हक्क , मालकी हक्क व हितसंबंध वरील पोट-नियम (२□मध्ये वर्णन केल्याप्रमाणे संबंधित कायदेविषयक संस्थांकडे हस्तांतरित करीत आहे.

(□□ प्रवर्तक, अधिनियमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे यथोचितरित्या नोंदणी केलेल्या अभिहस्तांतरणपत्र विलेखाची प्रत सादर करील किंवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम,१९६० अन्वये, नोंदणी केलेल्या संस्थेच्या नावाने किंवा कंपनी अधिनियम,१९५६ अन्वये नोंदणी केलेल्या कंपनीच्या नावाने किंवा यथास्थिती महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम,१९७० अन्वये सादर केलेल्या सदनिका खरेदीदारांच्या संघ/ सहसंघ यांच्या नावाने निष्पादित केलेल्या जमिनीमधील व इमारतीमधील अभिहस्तांतरण हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध याबाबतचे प्रतिज्ञापन, त्याचे निष्पादन व नोंदणी झाल्याच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या आत, सक्षम प्राधिकरणाकडे सादर करील.

□. नियम ११ पुढील प्रमाणे जादा दाखल करण्यात येईल :-

(१) अर्ज सादर करणे :

(क□ कलम ५,१०,११,१३(□□आणि १३(५□अन्वये दाखल केलेला प्रत्येक अर्ज, अर्जदार स्वतः किंवा त्याने रितसर नियुक्त केलेल्या एजंटद्वारे, सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे, त्याच्या कार्यालयाच्या कामकाजाच्या वेळेत सादर करीन किंवा नोंदणीकृत डाकेने त्याच्याकडे पाठवील. ज्या बाबतीत , अर्ज डाकेने पाठवला असेल तेव्हा , योग्य टपालखर्च प्रदान केलेला असल्याखेरीज तो स्विकारण्यात येणार नाही.

(ख) अर्जावर एजंटची सही असेल आणि त्याने तो सादर केला असेल तर त्या अर्जासोबत त्याला एजंट म्हणून नियुक्त करणाऱ्या प्राधिकाऱ्याचे पत्र जोडलेले असेल. त्या पत्रावर अर्जदार आणि एजंटच्या सह्या असतील.

(ग) प्रत्येक अर्ज; अधिनियम, नियम आणि अधिसूचनेच्या तरतुदींनुसार तयार करण्यात येईल, आणि त्यावर अशा अर्जासाठी , या नियमांमध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे न्यायालय फी मुद्रांक चिकटविलेला असेल.

(घ) प्रत्येक अर्ज हा, -

(एक) एकतर टंकलिखित केलेला किंवा सुवाच्य हस्ताक्षरात शाईने लिहिलेला असेल;

(दोन) त्यावर अर्जदाराचे तसेच प्रतिपक्षाचे नाव आणि पत्ता विनिर्दिष्ट केलेला असेल.

(तीन) ज्या कारणांच्या आधारे अर्ज तयार करण्यात आला ती कारणे त्यात स्पष्टपणे नमूद केलेली असतील.

(चार) अर्जदाराला जी मदत पाहिजे त्याचा त्यात नेमका उल्लेख केलेला असेल.

(पाच) जेवढे प्रतिपक्ष अंतर्भूत असतील तेवढया संचात अर्ज सादर करण्यात येईल.

(सहा) अर्जदारास अर्ज दाखल करण्यासाठी ज्यावेळी असा अर्ज व्यक्तींच्या गटासाठी/ सदनिका खरेदी करणाऱ्यांसाठी किंवा निगम निकायाच्या अथवा वैध हक्कदाराच्या वतीने दाखल करण्यात येईल त्यावेळी प्राधिकृत करणाऱ्या निर्णयाची प्रमाणित प्रत सोबत जोडलेली असेल.

(२) <u>सुनावणीच्या दिनांकाची नोटीस :</u>

सक्षम प्राधिकारी, संबंधित पक्षकारांना सुनावणीसाठी आवश्यक ती नोटीस पाठवील आणि त्यातील सुनावणीसाठी निश्चित केलेल्या तारखा कार्यालयाच्या सूचनाफलकावर पुरेशा वेळेआधी लावील.

(३) <u>सुनावणीचे ठिकाण :</u>

कलम ५, १०, ११, १३(□□ आणि १३ (५) खाली दाखल केलेल्या सर्व अर्जांवर सर्वसाधारणपणे सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या संबंधित कार्यालयांमध्ये सुनावणी होईल.

(४) <u>कामकाजाच्या वेळा :</u>

सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या कार्यालयाच्या कामकाजाच्या वेळा महाराष्ट्र शासनाच्या इतर कार्यालयांच्या वेळांप्रमाणे असतील. कार्यालये रविवार, तसेच राज्य शासन अशा कार्यालयांसाठी सुटी घोषित करील अशा इतर दिवशी बंद राहतील.

(५) <u>कलम ५ खालील अर्ज :</u>

(क) कलम ५ अन्वये दाखल केलेला प्रत्येक अर्ज नमुना सहा मध्ये दाखल करण्यात येईल आणि त्यावर रु. ५००/- चा न्यायालय फी मुद्रांक चिकटविलेला असेल.

(ख) अशा प्रत्येक अर्जास, प्रवर्तक/विरुद्ध पक्षाबरोबर झालेल्या नोंदणीकृत विक्री करारनाम्याच्या प्रमाणित प्रती तसेच प्रवर्तक/ विरुद्ध पक्षास केलेल्या प्रदानाचा पुरावादेखील जोडलेला असेल.

(ग) इमारत /इमारतीच्या किंवा संरचनेच्या देखभालीसाठी सदनिका खरेदीदाराकडून रकमेची वसुली करण्यात अंतर्भूत असलेल्या व्यक्ती, भागीदारी संस्था किंवा कंपनी किंवा तिचा भागीदार अथवा संचालक न चुकता कलम ५ खाली अर्ज करील आणि त्यात दिलेली माहिती उघड करण्यास प्रवर्तकासह अधिनियमात ज्याला विरुद्ध पक्ष असे विहित केले आहे अशी प्रत्येक व्यक्ती जबाबदार असेल.

(६) <u>कलम १० खालील अर्ज :</u>

(क) कलम १० खाली सादर केलेला प्रत्येक अर्ज नमुना सात नुसार आणि त्यावर रु. १,०००/- चा न्यायालय फी मुद्रांक चिकटविलेला असेल.

(ख) अशा प्रत्येक अर्जास शक्य असेल तेथवर पुढील दस्तऐवजांच्या प्रमाणित प्रती जोडलेल्या असतील :

(एक) प्रवर्तक/विरुद्ध पक्ष यांच्यामध्ये झालेल्या नोंदणीकृत विक्री करारपत्राची प्रत.

(दोन) ७/१२/चा उतारा, गाव नमुना क्र.६ (फेरफाराच्या नोंदी)

(तीन) मालमत्ता पत्रिका

(चार) अधिवक्त्याने दिलेला मालकी हक्क आणि तपास अहवाल

(पाच) कृषितर आदेश

(सहा) समुचित प्राधिकरणाने मंजूर केलेला आराखडा

(सात) बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र

(आठ) बांधकाम समाप्ती प्रमाणपत्र

(नऊ) भोगवटा प्रमाणपत्र

(दहा) सदनिका खरेदीदारांची आणि विकल्या न गेलेल्या सदनिकांची यादी

(अकरा) मुद्रांक शुल्क प्रदान केल्याचा पुरावा आणि इमारत/ इमारतीमधील किमान ६० टक्के सदनिका खरेदीदारांच्या नोंदणीचा पुरावा,

(बारा) अधिनियमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे संस्था (सोसायटी) किंवा संघ अथवा कंपनी यांची रचना करण्याची मागणी करणाऱ्या प्रवर्तकाला पाठविलेली कायदेशीर नोटीस.

(ग) कलम १० खालील प्रत्येक अर्ज शक्य असेल तेथवर व्यक्ती, भागीदारी संस्था किंवा तिचा भागीदार अथवा संचालक, जमीनमालक, गहाणदार आणि सहभागी असलेली प्रत्येक व्यक्ती किंवा सदनिका खरेदीदार किंवा संस्था (सोसायटी), यांच्या रचना करण्याच्या कामात व्यत्यय आणणाऱ्या व्यक्ती किंवा कंपनी किंवा यथास्थित अधिनियमान्वये विरुद्ध पक्ष म्हणून विहित केलेल्या प्रवर्तकासह संघ करील.

(७) कलम ११ खालील अर्ज :

(क) कलम ११ खाली सादर केलेला प्रत्येक अर्ज, नमुना आठ नुसार असेल आणि त्यावर रु.२०००/- चा न्यायालय फी मुद्रांक चिकटविलेला असेल.

(ख) भूखंडाचा आराखडयाबाबतचा अर्ज पुढीलप्रमाणे करण्यात येईल :

(एक) जर भूखंडाच्या आराखडयाची आधीच संबंधित इमारत/इमारतींच्या बांधकाम केलेल्या क्षेत्राच्या प्रमाणात पोटविभागणी झाली असेल आणि त्याची देखभाल स्वतंत्र कायदेशीर हक्कदाराकडून करण्यात येत असेल तर अर्जदार त्या इमारतीतील अनुलग्न जमिनीच्या यथोचित भागाकरिता अर्ज करील आणि भूखंड आराखडयाच्या/ संबंधित मालमत्ता पत्रिकेच्या उपविभागणीचा आवश्यक तो पुरावा सोबत जोडणे आवश्यक असेल.

(दोन) ज्यावेळी भूखंड आराखडयावर, बांधकाम असलेल्या संस्था (सोसायटी) किंवा कंपनी किंवा संघ अथवा व्यक्तींनी शिखर मंडळ किंवा महासंघ तयार केला

अथवा त्याची नोंदणी केली आणि अशाप्रकारे तयार अथवा नोंदणीकृत केलेले शिखर मंडळ किंवा नोंदणीकृत केलेला महासंघ, प्रवर्तकाचा सर्व इमारतींमधील किंवा संरचनामधील आणि भूखंड आराखडयातील जमिनीतील हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंध व सामायिक क्षेत्रे आणि अशा शिखर मंडळाला किंवा महासंघाला दिलेल्या सुविधा हस्तांतरीत करण्यासाठी अर्ज करील, ज्यात सर्व संस्था (सोसायटी, कंपन्या, संघ अथवा इमारतीची/इमारतींची व्यवस्था बघणा-या व्यक्ती हया त्याचा सदस्य/ त्यांचे सदस्य अथवा भागीदार होतील.

(तीन) ज्यावेळी भूखंड आराखडयाची उपविभागणी करण्यात येणार नाही किंवा अर्जदारास उपविभागणी करण्याची इच्छा नसेल अथवा सामायिक क्षेत्र असल्यामुळे आणि भूखंड आराखडयावर सोयीसुविधा दिलेल्या असल्यामुळे उपविभागणी करणे शक्य नसेल तर, शिखर मंडळ किंवा महासंघ गठीत करता येणार नाही किंवा गठीत करणाचा त्यांचा उद्देश नसेल तर त्या संरचनाची स्वतंत्रपणे व्यवस्था बघणा-या संस्था, सक्षम प्राधिका-याकडे एकत्रितपणे किंवा स्वतंत्रपणे अर्ज करुन भूखंड आराखडयातील अविभाज्य हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंधाचे हस्तांतरण स्वतंत्रपणे किंवा एकत्रितपणे करण्याची मागणी करतील. सामायिक क्षेत्रे आणि संबंधित संस्थांना दिलेल्या सोयीसुविधा व इमारतीतील अनन्य हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंधाची व्यवस्था ते स्वत: पाहतील. महासंघ किंवा शिखर मंडळ, सामायिक क्षेत्र आणि सुविधांची व्यवस्था बघणे, त्याकरिता अंशदान गोळा करणे आणि ज्याकरिता ते गोळा केले त्याकरिता त्याचा वापर करणे, याकरिताच केवळ तयार करण्यात येतील. त्यांचा भूखंड आराखडयावर अथवा सामायिक क्षेत्रात आणि सोयीसुविधांमध्ये कोणताही कायदेशीर मालकी हक्क/ भोगवटा हक्क, मालकी हक्क अथवा हितसंबंध नसेल.

(चार) अर्जात, बांधकाम केलेल्या इमारतीमधील/इमारतींमधील प्रत्येक संस्थांचे किंवा भूखंड आराखडयावर बांधकाम करावयाच्या इमारतीकरिता गठीत करावयाच्या संस्थांचे हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंधाचे प्रमाण, याचा संपूर्ण तपशील दिला असेल. हे बांधकाम एखाद्या योजनेखाली किंवा भूखंड आराखड्याच्या विकास प्रकल्पाखाली स्थानिक प्राधिका-याने दिलेल्या मंजूरीनुसार आणि इमारतीचे नियम व उपविधि किंवा ती योजना अथवा विकास प्रकल्प सुरु असतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या कायद्यान्वये केलेल्या कोणत्याही विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार असेल आणि भूखंड आराखडा, सामायिक क्षेत्रे व भूखंड आराखडयातील सुविधा यातील प्रत्येक संस्थांच्या अविभाज्य हक्कासंबंधी व्यवसायी वास्तुरचनाकाराचे प्रमाणपत्र किंवा यथोचित प्राधिका-याने मान्यता दिलेल्या भूखंड आराखडा योजनेची अथवा विकास प्रकल्पाची प्रमाणित प्रत उपलब्ध असल्यास - जोडलेली असेल.

(पाच) प्रत्येक संस्था स्वतंत्र अर्ज दाखल करील तेव्हा अशा भूखंड आराखडयावर इमारत किंवा संरचना असलेली इतर प्रत्येक संस्था किंवा व्यक्ती, जमीनमालक (जमिनीचे मालक), प्रवर्तक आणि इतर सर्व हितसंबंधित पक्ष यांना अर्जात प्रतिपक्ष करण्यात येईल. जेव्हा अर्जदार अशा इतर हितसंबंधित पक्षांना प्रतिपक्ष करण्यात अपयशी ठरेल आणि ही वस्तुस्थिती सक्षम प्राधिका-याला माहिती असेल तेव्हा, तो, अर्जदाराला अशा इतर हितसंबंधित पक्षांना विरुध्द पक्ष/प्रतिपक्ष करण्याचे निदेश देईल. सक्षम प्राधिकारी, अर्जदारास एकतर्फी हस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी, अशा इतर सर्व पक्षकारांना आपले म्हणणे मांडण्यास वाजवी संधी देईल.

(ग) प्रत्येक अर्जासोबत शक्य असेल तेथवर पुढील दस्तऐवजांच्या प्रमाणित प्रती जोडलेल्या असतील.

(एक) प्रवर्तक/विरुध्द पक्ष यांच्यात झालेल्या विक्री करारपत्राची नोंदणीकृत प्रत

(दोन) ७/१२ चा उतारा आणि गाव नमुना क्रमांक ६ (फेरफाराच्या नोंदीसह)

(तीन) मालमत्ता पत्रिका

(चार) जागेचा नकाशा

(पाच) शहर सर्वेक्षण नकाशा किंवा महसूल विभागाचा सर्वेक्षण नकाशा

(सहा) स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेला भूखंडाच्या आराखडयाचा नकाशा

(सात) संपूर्ण भूखंड आराखडयातील अविभक्त हिसंबंधाच्या स्वामित्वाबद्दल वास्तुरचनाकाराचे प्रमाणपत्र,सामायिक क्षेत्रे आणि प्रत्येक संस्थेकडून देण्यात येणा-या सुविधा किंवा अशा भूखंडावर/आराखडयावर केलेले बांधकाम अथवा करावयाचे बांधकाम.

(आठ) मागील ३० वर्षातील अधिवक्याचा नवीनतम स्वामीत्व व तपास अहवाल.

(नऊ) कृषितर आदेश

(दहा) नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व विनियमन) अधिनियम,१९७६ खालील प्रमाणपत्र

(अकरा) समुचित प्राधिकरणाने मंजुरी दिलेल्या इमारतीचा/संरचनेचा नकाशा

(बारा) बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र

(तेरा) बांधकाम समाप्ती प्रमाणपत्र

(चौदा) भोगवटा प्रमाणपत्र

(पंधरा) सदनिका खरेदीदारांची यादी

(सोळा) मुद्रांक शुल्क प्रदान केल्याचा पुरावा

(सतरा) नोंदणी,इत्यादींचा पुरावा

(अठरा) जमीनमालकाने जमिनीच्या विकासासाठी किंवा जमिनीचा हक्क मालकी हक्क आणि हितसंबंध प्रवर्तकाकडे हस्तांतरित करण्यासाठी प्रवर्तकासोबत निष्पादित केलेला विकास करारनामा किंवा मुखत्यारपत्र किंवा विक्री करारनामा

(एकोणीस) अर्जाच्या पुष्टयर्थ इतर कोणत्याही जमिनीशी किंवा इमारतीशी संबंधित दस्तऐवज .

(वीस) महाराष्ट्र वेश्मिका अधिनियम,१९७० अन्वये अर्जदाराच्या/अर्जदारांच्या बाजूने हस्तांतरण विलेख अथवा प्रमाणपत्र निष्पादित करण्यासाठी प्रवर्तकाला आणि इतर हितसंबंधितांना पाठवलेली कायदेशीर नोटीस

(एकवीस) अर्जदाराच्या बाजूने निष्पादित करावयाचे प्रस्तावित असलेल्या हस्तांतरण विलेखाचा/प्रतिज्ञापत्राचा मसुदा.

(घ) कलम-११ खालील प्रत्येक अर्ज, शक्य असेल तेथवर व्यक्ती,भागीदारी संस्था किंवा कंपनी किंवा तिचा भागीदार अथवा संचालक,जमीनमालक,गहाणदार आणि सहभागी असलेली प्रत्येक व्यक्ती किंवा सदनिका खरेदीदार,सदस्य किंवा जमीन सर्व सामाईक क्षेत्र,बांधकाम आणि उक्त जमिनीवरील सोयी सुविधांसह इमारत आणि संस्थेच्या (सोसायटीच्या) किंवा कंपनीच्या किंवा संघाच्या किंवा यथास्थिती,सामाईक संस्थेच्या बाजूने अभिहस्तांतरण प्रक्रियेत अडथळा आणणा-या व्यक्ती, अधिनियमान्वये विरुध्द पक्ष म्हणून विहित केलेल्या प्रवर्तकास करील.

(८) कलम १३(४) आणि १३(५) खालील अर्ज :

(क□ कलम १३(□□आणि १३(५□खाली दाखल केलेला प्रत्येक अर्ज नमुना नऊ नुसार असेल आणि त्यावर रु.५००/- चा न्यायालय फी मुद्रांक चिकटविलेला असेल.

(ख□ अशा प्रत्येक अर्जाला, या अधिनियमान्वये कोणत्याही अपराधासाठी प्रवर्तकाला दोषी ठरविणा-या समुचित प्राधिकरणाच्या किंवा न्यायालयाच्या आदेशाच्या प्रमाणित प्रती जोडलेल्या असतील.

(ग□ कलम १३(□□आणि १३(५□खालील प्रत्येक अर्ज, व्यक्ती,भागीदारी अथवा संचालक आणि अपराधामध्ये गुंतलेली व न्यायालयाने या अधिनियमान्वये कोणत्याही अपराधासाठी दोषी ठरविलेली प्रत्येक व्यक्ती करील. यामध्ये या अधिनियमान्वये विरुध्द पक्ष असे विहित करण्यात आलेल्या प्रवर्तकाचाही अंतर्भाव असेल.

(९) अर्जांची छाननी करणे व पक्षांना नोटीस देणे :

(क□ एखादा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, सक्षम प्राधिका-याचे कार्यालय, ते ज्या दिनांकास मिळाले तो दिनांक त्यावर नमूद करील. सक्षम प्राधिका-याचे कार्यालय, तो अर्ज सर्वार्थाने पूर्ण असल्याबद्दल खात्री करुन घेईल आणि त्यानंतर त्याची नोंद नमुना क्रमांक दहा मध्ये या प्रयोजनासाठी ठेवण्यात येणाऱ्या नोंदवहीत घेईल.

(ख□ अर्ज अपूर्ण असेल तर, सक्षम प्राधिकारी अर्जदारास/अर्जदारांकडे विहीत नमुन्यातील नोटीस पाठवून चूक दुरुस्त करायला सांगील किंवा अधिनियमाच्या आणि या नियमांच्या सर्व तरतुदींशी सुसंगत अशा त्याला योग्य वाटतील अशा

आवश्यक बाबींची पूर्तता करायला सांगील. चूक दुरुस्त करण्यासाठी किंवा आवश्यक बाबींची पूर्तता करण्यासाठीची नोटीस नमुना अकरानुसार असेल.

(ग) उपखंड (ख) अन्वये आवश्यक बाबींची पूर्तता केल्यानंतर त्या अर्जाची नोंद घेण्यात येईल. आवश्यक बाबींची पूर्तता उपखंड आवश्यक बाबींची पूर्तता उपखंड (ख) अन्वये विनिर्दिष्ट कालावधीत केली नाही तर, सक्षम प्राधिकारी तो अर्ज फेटाळील.

(घ) अर्जाची नोंद घेतल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी पंधरा दिवसांच्या आत विरुध्द पक्ष/विरुध्द पक्षांना नमुना बारानुसार नोटीस पाठवून , त्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिवशी, दिनांकास आणि ठिकाणी त्याचे लेखी निवेदन दाखल करण्यास फर्मावील अशी नोटीस , शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर नोंदणीकृत पोच देय डाकेने किंवा टपाल दाखला घेऊन पाठविण्यात येईल.

(ड) सक्षम प्राधिकारी अर्जदाराच्या / अर्जदारांच्या खर्चाने भरपूर खप असलेल्या दोन दैनिक वृत्तपत्रांमध्ये - यापैकी किमान एक मराठी वृत्तपत्र असेल - सार्वजनिक नोटीस देईल, आणि दावा दाखल केलेल्या मालमत्तेमध्ये कोणत्याही व्यक्तीची हक्कमागणी , आक्षेप, मागणी आणि हितसंबंध असल्यास , ते मागविल. अशी सार्वजनिक नोटीस नमुना तेरानुसार असेल, विरुध्द पक्षाला इतर कोणत्याही हितसंबंधी पक्षाला, किमान १५ दिवसांपूर्वी नोटीस पाठवून त्याला हजर रहायला सांगील व सक्षम प्राधिका-याकडे दाखल केलेल्या अर्जावर आपले म्हणणे मांडण्यास अथवा बचाव करण्यास सांगण्यात येईल.

(१०) पक्षकारांनी उपस्थित राहणे आणि अनुपस्थित राहण्याचे परिणाम :

(क) उपरोक्तप्रमाणे दिनांक निश्चित झाल्यानंतर विरुध्द पक्ष सक्षम प्राधिका-यापुढे एकतर स्वतः हजर राहील अथवा वकील किंवा त्याचा अधिकृत प्रतिनिधी पाठवील आणि स्वतःच्या बचावासाठी लेखी निवेदन दाखल करण्यासाठी सुरुवातीला पंधरा दिवसांहून अधिक नसेल इतक्या कालावधीच्या तहकुबीस मंजुरी देईल.

(ख) सुनावणीच्या दिनांकास, अर्जदार उपस्थित असेल आणि विरुध्द पक्ष किंवा एकापैकी अधिक विरुध्द पक्ष असतील तर विरुध्द पक्षकार अनुपस्थित असेल किंवा अनुपस्थित असतील तर , सक्षम प्राधिकारी, विरुध्द पक्षांना रीतसर नोटीस बजावण्यात आली होती याबाबत स्वत:ची खात्री करुन घेईल आणि नंतरच्या दिनांकास अर्जात केलेली विनंती शाबीत करण्यास आणि तिचे कायदेशीर समर्थन करण्यास अर्जदाराला आदेश देईल व अर्जावर एकपक्षी निर्णय देईल .

परंतु, अर्जावर निर्णय देण्यापूर्वी , विरुध्द पक्षकार उपस्थित झाला आणि आधीच्या दिनांकास अनुपस्थित राहण्याबाबत त्याने पुरेसे कारण दिले तर तो जणू आधीच्या दिनांकास सक्षम प्राधिका-यापुढे हजर झाल्याप्रमाणे , त्या बाबतीतील त्याचे म्हणणे ऐकून घेण्यात येईल.

(ग) सुनावणीसाठी निश्चित केलेल्या दिनांकास किंवा सुनावणी तहकूब केली असेल अशा इतर कोणत्याही दिवशी, अर्ज सुनावणीसाठी बोलावल्यानंतर अर्जदार स्वत: किंवा त्याचा एजंट अथवा वकिल उपस्थित नसेल तर, सक्षम प्राधिकारी तो अर्ज खारीज करील किंवा किंवा विरुध्द पक्षकार किंवा एजंट अथवा वकील हजर असेल तर त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर , गुणदोष लक्षात घेऊन निर्णय देईल.

(घ) सुनावणीसाठी निश्चित केलेल्या दिनांकास किंवा सुनावणी तहकूब केली असेल तर इतर कोणत्याही दिनांकास विरुध्द पक्षकार स्वत: हजर नसेल / नसतील किंवा त्याने , त्याचा / त्यांचे एजंट अथवा वकील पाठवला नसेल तर सक्षम प्राधिकारी, अर्जदार किंवा त्याचा एजंट अथवा वकील उपस्थित असेल तर त्यांचे म्हणणे ऐकून घेईल आणि गुणदोष लक्षात घेऊन त्यावर निर्णय देईल.

(११) दस्ताऐवज सादर करणे व त्यांची तपासणी करणे :

(क) पक्षकारांना , अर्ज किंवा यथास्थिती बचावाचे निवेदन दाखल करताना युक्तिवादात निर्दिष्ट केलेले दस्तऐवज सादर करावे लागतील. दोहोंपैकी

कोणत्याही पक्षाने सक्षम प्राधिका-याची अशी खात्री पटवून दिली की एखादा दस्ताऐवज सदर प्रकरणाशी संबंधित आहे आणि तो विरुध्द पक्षाच्या ताब्यात असेल तर, सक्षम प्राधिकारी, लेखी आदेशाव्दारे अशा पक्षास तो सुनावणीच्या पुढील दिनांकास सादर करावयास सांगेन. तथापि, विरुध्द पक्षकाराने आपले बचावाचे लेखी निवेदन सादर केल्याखेरीज, त्याचा असा अर्ज विचारार्थ स्वीकारला जाणार नाही.

(ख) अशाप्रकारे आदेश दिलेल्या पक्षाने, पुढील सुनावणीच्या दिनांकास , असा दस्तऐवज सादर करण्यात कसूर केली तर, सक्षम प्राधिकारी अशा पक्षकारांबद्दल प्रतिकूल अनुमान काढील आणि मुळ अर्जाची सुनावणी, दस्तऐवज दाखल करेपर्यंत किंवा आदेशाचे पालन न करण्याच्या कारणास्तव पुढे ढकलता येणार नाही.

(ग) सक्षम अधिका-यापुढे सादर करावयाचे दस्तऐवज त्यांचे प्रचंड आकारमान किंवा अन्य कारणांमुळे त्याच्यापुढे आणता आली नाहीत याबाबत सक्षम प्राधिका-याची खात्री पटल्यास, तो त्या (दस्तऐवजांची) तपासणी अशा तपासणीच्या आदेशाच्या दिनाकापासून सात दिवसांच्या आत करण्यास परवानगी देईल.

(घ) विरुध्द पक्षाला ती कागदपत्रे आधी पहायला मिळाली नाहीत आणि अतिरिक्त निवेदन सादर करणे आवश्यक आहे, याबाबत सक्षम प्राधिका-याची खात्री पटल्यास तो, अतिरिक्त निवेदन दाखल करण्याची मुभा देईल. इतर कोणत्याही प्रकरणी, असे अतिरिक्त निवेदन दाखल करुन घेतले जाणार नाही.

(१२)**<u>अर्जाच्या सुनावणीची कार्यपध्दती</u>** :

(क) प्रतिपक्षाने बचावार्थ केलेले निवेदन प्राप्त झाल्यानंतर, अर्जदार अर्जातील मुद्दे शाबीत करील तसेच बचावातील मुद्यांचादेखील परामर्श घेईल. त्याचप्रमाणे प्रतिपक्षास आपल्या बचावाच्या पृष्ठयर्थ, त्याची तशी इच्छा असल्यास, पुढील दिनांकास प्रत्युत्तर दाखल करता येईल. कोणत्याही पक्षाच्या उलटतपासणीस परवानगी देण्यात येणार नाही.

(ख□ प्रत्युत्तर मिळाल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी पक्षांचा तोंडी युक्तीवाद ऐकून घेईल आणि कामकाज आदेशाने बंद करील.

(ग□ सक्षम प्राधिकारी, वाजवी वेळेत आणि कोणत्याही प्रकरणी सहा महिन्यांहून अधिक नसेल इतक्या कालावधीत त्याला आवश्यक वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर आणि पक्षकारांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांचा अस्सलपणा तपासून पाहिल्यानंतर आणि त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर आणि नैसर्गिक न्यायाच्या कायद्यान्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे पक्षकारांना पुरेसा वेळ दिल्यानंतर, अधिनियमान्वये आणि त्या नियमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याला योग्य वाटेल असा यथोचित आदेश देईल.

(१३□**<u>न्यायनिर्णय, आदेश आणि प्रमाणपत्र</u>** :

(एक□(क□ कलम ५ अन्वये दाखल केलेल्या अर्जाची सुनावणी पूर्ण झाल्यानंतर, सक्षम प्राधिकारी, यात समाविष्ट असलेल्या नमुना चौदामध्ये आख्यापक आदेश देईल. त्यात अर्जदाराचे / अर्जदारांचे म्हणणे, प्रतिपक्षाने / प्रतिपक्षांनी दिलेले उत्तर / दिलेली प्रत्युत्तरे, पक्षकारांनी केलेला युक्तिवाद आणि सक्षम प्राधिका-याने यथोचित युक्तिवादासह दिलेला निर्णय यांचा अंतर्भाव असेल.

(ख□ कलम १३ (□□आणि १३(५□अन्वये दाखल केलेल्या अर्जाची सुनावणी पूर्ण झाल्यानंतर, सक्षम प्राधिकारी (यात समाविष्ट असलेल्या□नमुना पंधरामध्ये आवश्यक ते आख्यापक आदेश देईल. त्यात अर्जदाराचे / अर्जदारांचे म्हणणे, प्रतिपक्षाने / प्रतिपक्षांनी दिलेले उत्तर / दिलेली प्रत्युत्तरे, पक्षकारांनी केलेला युक्तिवाद आणि सक्षम प्राधिका-याने यथोचित युक्तिवादासह दिलेला निर्णय यांचा अंतर्भाव असेल.

(ग□ कलम १० अन्वये दाखल केलेल्या अर्जाची सुनावणी पूर्ण झाल्यानंतर, सक्षम प्राधिकारी यात समाविष्ट असलेल्या नमुना सोळामध्ये आवश्यक ते आख्यापक आदेश देईल. त्यात अर्जदाराचे / अर्जदारांचे म्हणणे, प्रतिपक्षांनी दिलेले उत्तर / प्रतिपक्षांनी दिलेली प्रत्युत्तरे, पक्षकारांनी केलेला युक्तीवाद आणि सक्षम प्राधिका-याने यथोचित युक्तिवादासह दिलेला निर्णय यांचा

अंतर्भाव असेल. सक्षम प्राधिका-याने दिलेल्या वरील सकारण आदेशात, ज्या ज्या ठिकाणी उचित असेल त्या त्या ठिकाणी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये विहित केलेल्या आवश्यक त्या औपचारिकता पूर्ण केल्यानंतर सोसायटीची नोंदणी करण्यासाठी निबंधकाला आवश्यक ते निदेश दिलेले असतील.

(घ) कलम ११ अन्वये दाखल केलेल्या अर्जाची सुनावणी पूर्ण झाल्यानंतर, सक्षम प्राधिकारी यात समाविष्ट असलेल्या नमुना सतरामध्ये आवश्यक ते आख्यापक आदेश देईल. अर्जदाराचे / अर्जदारांचे म्हणणे, प्रतिपक्षाने दिलेले प्रतिपक्षांनी दिलेली उत्तरे, पक्षकारांनी केलेला युक्तीवाद आणि सक्षम प्राधिका-याने यथोचित युक्तिवादासह दिलेला निर्णय याचा त्यामध्ये समावेश असेल. सक्षम प्राधिका-याने जेव्हा जेव्हा यथोचित वाटेल तेव्हा केलेल्या / दिलेल्या आख्यापक आदेशामध्ये, अशी संस्था किंवा कंपनी अथवा संयुक्तपणे अथवा पृथकपणे व्यक्तींचा संघ किंवा यथास्थिती शिखर मंडळ किंवा महासंघ हक्कदार असणा-या / जबाबदार असणारे प्रमाणपत्राचा समावेश असेल आणि तो त्यांच्या नावे असलेल्या जमिनीच्या व इमारतीच्या प्रवर्तकाचे हक्क, मालकीहक्क व हितसंबंध अभिहस्तांतरीत करणा-या अभिहस्तांतरण विलेखाचे एकपक्षीय निष्पादन प्रवर्तनात आणण्यासाठीही योग्य असेल; आणि भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये, प्रतिपक्षाच्या / प्रतिपक्षांच्या वतीने अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी करुन किंवा यथास्थित, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापन व उपविधी यांची नोंदणी करुन / नोंदणीकृत करुन घेईल. अधिकृत अधिका-याची नियुक्ती नमुना अठरामध्ये करण्यात येईल आणि अधिकृत अधिकारी, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे आवश्यक अभिहस्तांतरण विलेख किंवा यथास्थिती, प्रतिज्ञापन याची नोंदणी करणे अर्जदारास सुकर करण्यासाठी भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम ८८ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे शासकीय कर्मचारी म्हणून त्याच्या समोर हजर

राहण्यास सूट मिळण्यासाठी नमुना एकोणीस मध्ये, संबंधित उपनिबंधकाच्या नावाने पत्र देईल.

(ड) जेव्हा जेव्हा यथोचित वाटेल तेव्हा तेव्हा, कलम ११ अन्वये, भूखंडाच्या आराखडयाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिका-याने दिलेले आख्यापक आदेश अर्जामध्ये नावे असलेल्या प्रत्येक पक्षकारांचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध स्पष्ट करील किंवा विरोधकाने / विरुध्द पक्षाने विरुध्द पक्षांनी मग ते स्वतंत्रपणे , संयुक्तपणे किंवा सामाईक संस्था म्हणून अथवा भूखंड आराखडयामधील सामाईक क्षेत्रांमध्ये आणि सोयीसुविधा यामधील अविभक्त हितसंबंधाचे विवक्षित टक्केवारी म्हणून ज्यात अशा भूखंड आराखडयावर व्यवस्थापन करीत असलेले किंवा आपल्या कारभाराचे व्यवस्थापन करील असा अर्जदार किंवा व्यक्ती किंवा इतर संस्था यांना अभिहस्तांतरीत करावयाच्या भूखंड आराखडयामधील सामाईक क्षेत्रामधील व सोयी सुविधांमधील प्रवर्तकाचे किंवा जमीन मालकाचे किंवा इतर हितसंबंधित पक्षकारांचे हक्क मालकी हक्क व हितसंबंध स्पष्टपणे नमूद करील.

(च) सक्षम प्राधिका-याने दिलेले आदेश व एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळाल्यावर , अर्जदार सक्षम प्राधिका-याच्या आदेशानुसार , महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये अभिहस्तांतरण विलेख किंवा प्रतिज्ञापन तयार करील समुचित मुद्रांक शुल्क भरील विरोधकांच्या वतीने सक्षम प्राधिका-याने नियुक्त केलेल्या अधिकृत अधिका-यासह यात असलेल्या पक्षकारांकडून ते निषादित करुन घेईल आणि भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये उप निबंधकाकडे किंवा संबंधित समुचित नोंदणी अधिका-याकडे आदेश व एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र यांसह त्याची नोंदणी करण्याकरिता ते सादर करील आणि त्यानंतर उप निबंधक, भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये विहित केलेली कार्यपध्दती पूर्ण झ ाल्यानंतर अर्जदाराच्या अर्जदारांच्या किंवा संस्थेच्या अथवा कंपनीच्या किंवा अधिसंघाच्या अथवा यथास्थिति, सामाईक संस्थेच्या नावे असलेल्या

जमिनीमधील व इमारतीमधील प्रवर्तक/जमीन मालक यांचे हक्क, व हितसंबंध अभिहस्तातरीत करण्यासाठी अशा अभिहस्तांतरण विलेखाची किंवा प्रतिज्ञापत्राची नोंदणी करील

(दोन) सक्षम प्राधिका-याचा प्रत्येक निर्णय, आदेश व प्रमाणपत्र संबंधित सर्व पक्षकारांना पाठविण्यात किंवा पुरविण्यात अथवा देण्यात येईल आणि त्याची लेखी नोंद घेण्यात येईल.

(१४) आदेश व नोटीस यावर सही करणे आणि शासकीय मुद्रा उमटवणे :

(क) सक्षम अधिका-याची स्वतःची शासकीय मुद्रा असेल, ती सक्षम प्राधिका-याच्या ताब्यात ठेवण्यात येईल.

(ख) अधिनियम किंवा या नियमांखाली देण्यात आलेले प्रत्येक निर्णय, आदेश, प्रमाणपत्र व नोटीस यांवर सक्षम प्राधिका-यांची स्वाक्षरी असेल आणि सक्षम प्राधिका-याने दिलेल्या निर्णयावर आदेशावर प्रमाणपत्रावर व नोटिशीवर शासकीय मुद्रा उमटवण्यात येईल.

(ग) सक्षम प्राधिका-याचे सर्व अभिलेख हे सक्षम प्राधिका-याच्या ताब्यात ठेवण्यात येतील.

(१५) खर्च :

(क) सक्षम प्राधिका-याच्या स्वेच्छाधिकाराने, या अधिनियमान्वये किंवा या नियमांन्वये अर्ज दाखल करण्यासाठी न्यायालय फी नोटीस फी, अर्जाची फी किंवा इतर फी व खर्च या स्वरुपातील सक्षम प्राधिका-याकडून विचार करावयाचा व मान्य करावयाचा एखाद्या अर्जाचा खर्च, शासकीय कोषागारामध्ये करण्यात येईल.

(ख) सक्षम प्राधिकारी, त्याच्या अंतिम आदेशामध्ये, कोणताही खर्च असल्यास, कोण खर्च सोशील आणि त्याचे प्रमाण काय असेल हे नमूद करील.

५. नमुना पाच नंतर पुढील नमुने जादा दाखल करण्यात येतील.

नमुना सहा

[नियम ११(५) पहा]

तरतूद करण्यात आलेल्या माहितीचे प्रकटन प्राप्त करण्याच्या प्रयोजनासाठी अधिनियमाच्या कलम ५ अन्वये अर्जाचे नमुना प्रपत्र.

न्यायालयीन फी रु.५००/-

<u>सक्षम प्राधिकाऱ्यासमक्ष</u>

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे. त्यांची विक्री, व्यवस्थापन हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ च्या कलम ५ अन्वये अर्ज.

सन २०   चा अर्ज क्रमांक -----------------------

---,   अर्जदार

विरुध्द

---, प्रवर्तक/प्रतिवादी

अर्जदार खालीलप्रमाणे नमूद करीत आहे/आहेत की :

१.   अर्जदार, इमारत क्रमांक -----------------मधील, सदनिका/दुकान/युनिट क्रमांक -------------- चे खरेदीदार आहे/आहेत. जी इमारत, भूखंड क्रमांक ---------------वर, सर्व्हे क्रमांक ----------------------- गाव ------------------------जिल्हा -------------------- येथे बांधण्यात आल्याचे ज्ञात आहे. (यात, यापुढे ज्याचा निर्देश 'उक्त इमारत' असा करण्यात आला आहे.

२.	उक्त इमारत प्रतिवादी क्रमांक ---------------------- कडून बांधण्यात आलेली आहे आणि म्हणून इमारत पूर्ण होईपर्यंत उक्त इमारतीच्या सामायिक सुविधा यांची व्यवस्था प्रतिवादी क्रमांक --------------------------कडून करण्यात येत आहे.

३.	प्रतिवादी क्रमांक ------------------------ने ------------------------महिन्याच्या कालावधीसाठी, प्रत्येक सदनिकेच्या खरेदीदाराकडून समुदायाची (संस्थेची□जमा ठेव म्हणून रुपये ----------------------------------, आगाऊ परिरक्षा खर्च म्हणून रु.------------ गोळा केलेला आहे. त्यानंतर त्याने रुपये --------------------------इतका मासिक खर्च गोळा केलेला आहे.

(प्रवर्तक/प्रतिवादीने सहकारी संस्था किंवा संघ तयार करण्यासाठी, भागभांडवलासंबंधी घेतलेल्या कोणत्याही रकमांसह कोणत्याही अग्रिम किंवा जमा रकमेचे, किंवा (जमीन भाडयासह जर काही असल्यास, नगरपालिकेचा किंवा इतर स्थानिक कर, आयकरावरील कर, पाणीपट्टी, वीज आकार, महसूल निर्धारण, गहाण ठेवलेल्या कोणत्याही सदनिकेवरील व्याज किंवा इतर भार, आवश्यक असलेले ‘ना हरकत प्रमाणपत्र’ देण्यासाठी किंवा प्रस्तावित संस्था/ कंपनी/जर काही असल्यास संघ (Association□यांचा, नवीन खरेदीदारास सदस्य म्हणून प्रवेश देण्यासाठी हस्तांतरण शुल्क/देणगी/हप्त्याची रक्कम अंशदानासंबंधीचे संपूर्ण वर्णन□

□.	प्रवर्तक/प्रतिवादी यांच्यासोबत करण्यात आलेल्या कराराची प्रत, निशाणी क्रमांक ------------------------ यासोबत जोडण्यात येत आहे.

५.	उक्त इमारतीच्या परिरक्षणाकरिता, खर्चासंबंधी विविध अग्रिम/जमा ठेव आणि रकमांकरिता प्रतिवादी क्रमांक --------------------- ने दिलेल्या मागणीपत्र/देयक/पावत्यांची प्रत, निशाणी क्रमांक ----------------------- यासोबत जोडण्यात येत आहे.

६.	अर्जदाराकडून अनेकवेळा तोंडी किंवा लेखी मागणी करण्यात आली असतानासुध्दा, सदनिकेच्या खरेदीदाराकडून विविध खात्यांवर गोळा करण्यात आलेले अग्रीम/जमा ठेव, नियमित रकमेसंबंधीच्या व्यवहाराचा तपशील प्रवर्तक/प्रतिवादी क्रमांक ----------------- ने देण्यात कसूर केलेली आहे.

७.	वर नमूद केल्याप्रमाणे, अर्जदाराने ----------------------------- रोजी प्रवर्तक/प्रतिवादीत रजिस्टर्ड पोस्टाने (नोंदणीकृत डाकेने) नोटीस दिली होती आणि गोळा केलेला पैसा आणि ज्या प्रयोजनासाठी तो खर्च करण्यात आला त्याची पूर्ण माहिती देण्याची मागणी केली आणि त्यांना असे देखील कळविले की, जर, प्रवर्तक/प्रतिवादीने उक्त तपशील देण्यात कसूर केल्यास, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत, त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण, यांचे नियमन करण्याबाबत अधिनियम,१९६३ अन्वये, सक्षम प्राधिका-यासमक्ष अर्ज दाखल करण्यात येईल. म्हणून सक्षम प्राधिका-या समक्ष हा अर्ज दाखल करण्यात आलेला आहे.

८.	अर्जदार असे नमूद करतो/करतात की, अर्जदाराने/अर्जदारानी मागणी केलेला तपशील हा वैध आहे. आणि सद्भावपूर्ण उद्देशाने दाखल करण्यात आलेला आहे आणि प्रतिवादी/प्रवर्तक यांच्याकडे अर्जदाराची मागणी नाकारण्याचे कायदेशीर कारण नाही आणि म्हणून अर्जाचा अनुकूलरित्या निर्णय करण्यात यावा.

९.	दाव्याचे कारण सक्षम प्राधिकारी/जिल्हा उपनिबंधक ----------------------- सहकारी संस्था, जिल्हा ------------------------------ यांच्या अधिकारितेत घडलेले आहे आणि अर्ज योग्यरित्या दाखल करण्यात आलेला आहे.

१०.	अर्जदार विनंती करतात की, ------------------------------------

(क□ प्रवर्तक/ प्रतिवादींनी सदनिकेच्या खरेदीदारांकडून सुरुवातीपासून आजच्या तारखेपर्यंत गोळा केलेला अग्रीम/जमा ठेव/नियमित आकार यांचा केलेला वापर यासंबंधीचे सर्व व्यवहार उघड करण्याचे आणि तो तयार करण्याचे निदेश देण्यात यावेत. (सदनिकेच्या खरेदीदारांकडून गोळा करण्यात आलेली रक्कम आणि त्याचा कालावधी नमूद करावा.□

(ब□ अर्ज करण्यासाठी झालेला खर्च चुकता करण्याचे निदेश प्रवर्तक/ प्रतिवाद्यांना देण्यात यावेत.

(क□ या माननीय सक्षम प्राधिका-यास योग्य वाटते याप्रमाणे इतर सहाय्य देण्यात यावे.

वरील सहाय्याच्या पुष्टयर्थ मी /आम्ही यासोबत जोडण्यात आलेल्या सूचीप्रमाणे, दस्तऐवज आणि कागदपत्रे सादर करीत आहोत.

दिनांक :

ठिकाण : अर्जदाराची स्वाक्षरी

सत्यापन (पडताळणी)

मी, श्री.--प्रस्तावित संस्थेचा अर्जदार/ मुख्य प्रवर्तक आहे आणि उपरिनामित प्राधिकृत प्रतिनिधी असून, ------------------------- या ठिकाणी ------------------ माळा (मजला) येथे रहात आहे.

---याद्वारे प्रतिज्ञापूर्वक कथन करीत आहे की, पुर्वगामी अर्जामध्ये, जे काही नमूद करण्यात आलेले आहे, ते माझ्या स्वतःच्या माहितीप्रमाणे सत्य आहे आणि मला विश्वास आहे की, ते सत्य असावयास हवे.

दिनांक २० येथे प्रतिज्ञापूर्वक घोषित केले.

सही /-

सही /-

माझ्यासमक्ष

अर्जदारांचे वकील

सही /-

(लेख प्रमाणक)

टिप :

१. जेव्हा अर्जदार, नियम निकाय असेल तेव्हा, त्याच्या समितीच्या किंवा संचालक मंडळाच्या निर्णयाची प्रत अर्जासोबत असावी.

२. अशा प्रत्येक अर्जासोबत खालील दस्तऐवजाच्या प्रमाणित प्रती असतील.

(एक□ प्रवर्तक/प्रतिवादी पक्षासोबत विक्रीसाठी केलेला नोंदणीकृत करार.

(दोन□ प्रवर्तक/प्रतिवादी पक्षास करण्यात आलेल्या प्रदानांचा पुरावा.

(तीन□ विविध आकार, अग्रिम धन इत्यादी गोळा करण्यासाठी अर्जदारासंबंधी प्रतिवादीकडून देण्यात आलेले मागणी पत्र/नोटीस/देयकाची प्रत.

(चार□ व्यवहार उघड (प्रकट□करण्यासाठी प्रवर्तक/प्रतिवादींवर बजावण्यात आलेले मागणीपत्र किंवा वैध (कायदेशीर□नोटीशीच्या प्रती.

(पाच□ समाविष्ट असलेल्या प्रतिवादींच्या संख्येनुसार अर्ज आणि सहपत्रांचे संच आवश्यक असतील त्याप्रमाणे देण्यात यावेत.

३. कलम ५ अन्वये, प्रत्येक अर्जदार, भागीदारी संस्थेचा प्रत्येक भागीदार, कंपनीचा संचालक/ विश्वस्त किंवा इतर कोणतीही व्यक्ती किंवा तदर्थ समितीचा अध्यक्ष, सचिव किंवा कोषाध्यक्ष किंवा सदनिका खरेदीदाराकडून गोळा केलेल्या पैशाचे नियंत्रण असणा-या सदनिका मालक संघटनेचा पदाधिकारी यांना न चुकता प्रतिवादी करील.

□. समाविष्ट असलेल्या प्रतिवादींच्या संख्येनुसार आवश्यक इतक्या संचात प्रती देण्यात याव्यात.

नमुना सात

नियम ११(६) पहा

संस्थेची नोंदणी करण्याकरिता, सहकारी संस्थेच्या संबंधित निबंधकास निदेशदेण्यासाठी अधिनियमाच्या कलम १० अन्वये अर्जाचे नमुना प्रपत्र.

न्यायालयाची फी
रु. १,०००/-

सक्षम प्राधिकाऱ्यासमक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत.

(त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ च्या कलम १० अन्वये अर्ज.

सन २० --------------- चा अर्ज क्रमांक ----------------------------- ,

----------------------------- , अर्जदार

विरुध्द

---------------------------- प्रवर्तक / प्रतिवादी.

उपरिनामित अर्जदार खालील प्रमाणे नमूद करतो / करतात की,

१. अर्जदार, -------------------- सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित, (प्रस्तावित चा मुख्य प्रवर्तक आहे. त्याचा पत्ता भूखंड क्रमांक --------------------- (पत्ता ----- ------------------------ असा आहे. संक्षेपासाठी यात यापुढे ज्याचा उल्लेख च उक्त प्रस्तावित संस्था छ असा करण्यात आलेला आहे. प्रस्तावित संस्थेचे बांधकाम,

------------- जमीन क्रमांकाच्या ---------------- हिस्सा क्रमांकाच्या ------------ ------ चौरस मीटर्स क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर करण्यात आलेले आहे. यात यापुढे ज्याचे वर्णन **"<u>उक्त जमीन</u>"** असे करण्यात आलेले आहे.

२. सदनिका मालकांच्या ----------------- रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये मुख्य प्रवर्तकाची निवड करण्यात आलेली आहे आणि ठरावाची प्रत जोडण्यात आलेली आहे आणि निशाणी **"<u>अ</u>"** म्हणून चिन्हित करण्यात आलेली आहे.

३. प्रतिवादी क्रमांक १ हा, बांधकाम व्यावसायिक / प्रवर्तक असून भारतीय कंपनी / भागीदारी अधिनियमान्वये, खाजगी मर्यादित कंपनी / भागीदारी संस्था म्हणून, यथोचितरीत्या नोंदणीकृत आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ हा, कार्यकारी संचालक / मुख्य भागीदार / कायदेशीर वारस आहे. (प्रत्येक प्रतिवादीसाठी त्याचा / तिचा बचाव करण्यासाठी इथे निशाणी क्रमांक ----------- म्हणून जोडण्यात आलेल्या यथोचितरित्या नोदणीकृत असलेल्या कराराची प्रत पुरावा म्हणून देण्यात यावी.□

□. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, संस्थेच्या इमारतीचे -------------- विभाग आहेत ----------------- इमारत ही -------------- म्हणून ज्ञात आहे.

(उक्त जमिनीवर बांधण्यात आलेल्या सदनिका / दुकाने / गॅरेज / रो हाऊसेस इत्यादी सारखे प्रत्येक इमारतीचे वर्णन दयावे. सदनिकांची यादी, त्याचे क्षेत्र (क्षेत्रफळ □, खरेदीदाराचे नाव देखील जोडण्यात यावे. जर, इमारत, स्थानिक प्राधिका-याकडून किंवा नकाशा मजूर करणा-या समुचित प्राधिका-याकडून मान्य केल्याप्रमाणे, भूखंडाच्या आराखडयानुसार योजना म्हणून किंवा विकास प्रकल्प म्हणून उभारण्यात

आलेली असल्यास, तसे नमूद करण्यात यावे आणि जर, काही पुरावा असेल तर, तेच निशाणी क्रमांक -------------- म्हणून जोडण्यात यावे.

५. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्यांच्या एजंटस्नी (प्रतिनिधी सदनिका / दुकानांच्या विक्रीसाठी, सदनिका / दुकाने यांच्या व्यक्तीगत खरेदीदारांशी करार केलेला आहे. आणि महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम, १९६३ च्या, कलम अन्वये, आवश्यक असल्याप्रमाणे उक्त सदनिका / दुकानाच्या विक्रीसाठी करार केलेला आहे, आणि असे सर्व करार, मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये, आवश्यक असल्याप्रमाणे, यथोचितरित्या मुद्रांकित करण्यात आलेले आहेत आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८, अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे, यथोचितरित्या नोंदणीकृत देखील करण्यात आलेले आहेत.

६. प्रतिवादी क्रमांक १ आणि त्यांच्या एजंटस् (प्रतिनिधी इमारत आणि समाईक क्षेत्र ठेवण्यासाठी सदनिकांच्या खरेदीदारांची संस्था किंवा कंपनी किंवा संघटना यांची नोंदणी करण्यासाठी संमती दिलेली आहे. एक सदनिका / दुकान खरेदीदार, श्री / श्रीमती ------------------- यांना प्रतिवादी क्रमांक १ ने विक्री केलेल्या उक्त कराराची प्रत इथे जोडण्यात आलेली आहे आणि निशाणी क्रमांक ----------------- म्हणून चिन्हित केलेली आहे.

७. आणि सदनिका क्रमांक, क्षेत्रफळ, भरणा केलेले मुद्रांक शुल्क, नोंदणी क्रमांक, भरणा केलेले नोंदणी शुल्क इत्यादी तपशीलासह, सदनिका खरेदीदारांची यादी, निशाणी क्रमांक ---------------- मध्ये देण्यात आलेली आहे.

८. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, अर्जदाराने, बांधकाम व्यावसायिक / विकासक / प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ यांना त्याने / तिने / त्यांनी "महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम, १९६३ च्या कलम १० अन्वये आणि त्याखालील नियमांन्वये" तरतूद केल्याप्रमाणे, संस्थेची नोंदणी करण्यात कसूर केलेली आहे असे निदर्शनास आणून देणारे पहिले पत्र दिनांक ----------------- रोजी लिहिले होते आणि अंतिम नोटीस ----------------- रोजी दिली होती. उक्त पत्र / नोटीशींची प्रत सोबत जोडण्यात आलेली आहे आणि निशाणी क्रमांक -------------- म्हणून चिन्हित केलेली आहे.

९. अर्जदार पुढे असे नमूद करीत आहे की, सदनिका मालकांनी त्यांच्या बैठकीमध्ये, अर्जदाराची मुख्य प्रवर्तक म्हणून निवड केलेली आहे आणि अर्जदारास, बांधकाम व्यावसायिक / प्रवर्तक / प्रतिवादींच्या सहकार्याशिवाय संस्थेची नोंदणी करण्यास प्राधिकृत केलेले आहे.

१०. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ---------- त्यांचे एजंटस् (प्रतिनिधी)आणि कर्मचारी (सेवक, नोकर)संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी नकार देत आहेत किंवा सहकार्य करीत नाहीत. त्यामुळे, अर्जदारास, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या तरतुदीनुसार, संस्थेच्या नोंदणीकरिता सक्षम प्राधिका-याकडून, उक्त इमारतीच्या सदनिका खरेदीदारांकडून निदेश / आदेश मिळवण्याचा हक्क आहे.

(अर्जदाराने, घटनाक्रमाचा आणि पत्रव्यवहाराचा तपशील येथे नमूद करावा)

११. अर्जदार, दस्तऐवजांच्या यादीवर अवलंबून राहील जी, इथे जोडण्यात आलेली आहे.

१२.	अर्जदार, त्यामुळे विनंती करतात की,

अ□ माननीय सक्षम प्राधिकारी यांनी, जे, बांधकाम व्यावसायिक / प्रवर्तक/ प्रतिवादी आणि त्यांच्या एजंट्सनी (प्रतिनिधी □विनिर्दिष्टपणे महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियमाच्या कलम १० (सहकारी संस्था नोंदणी संबंधी □ चे अनुपालन करण्यात कसून केलेली आहे, त्यांच्या सहकार्याशिवाय संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी निदेश / आदेश दयावेत.

(ब□ अर्जाच्या खर्चाची तरतूद करण्यात यावी.

(क□ माननीय सक्षम प्राधिका-यास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे इतर सहाय्य करावे.

सही/-　　　　　　　　　　　　　　　　सही /-

अर्जदारांचे वकील　　　　　　　　　　　　अर्जदार

सत्यापन (पडताळणी)

मी, श्री.---प्रस्तावित संस्थेचा अर्जदार/ मुख्य प्रवर्तक आहे आणि उपरिनामित प्राधिकृत प्रतिनिधी असून, ------------------------- या ठिकाणी ------------------ माळा (मजला येथे रहात आहे.

---याद्वारे प्रतिज्ञापूर्वक कथन करीत आहे की, पुर्वगामी अर्जामध्ये, जे काही नमूद करण्यात आलेले आहे, ते माझ्या स्वतःच्या माहितीप्रमाणे सत्य आहे आणि मला विश्वास आहे की, ते सत्य असावयास हवे.

दिनांक २० येथे प्रतिज्ञापूर्वक घोषित केले.

सही /-

सही /-

माझ्यासमक्ष

अर्जदारांचे वकील

सही /-

(लेख प्रमाणक

टीप :

१. जेव्हा अर्जदार निगम निकाय असेल तेव्हा, त्याच्या समितीच्या किंवा संचालक मंडळाच्या निर्णयाची प्रत अर्जासोबत असावी.

२. प्रत्येक अर्जासोबत खालील दस्तऐवजाच्या साक्षांकित प्रती असतील.

(एक□ प्रवर्तक / प्रतिवादी पक्षासोबत विक्रीसाठी केलेला नोंदणीकृत करार.

(दोन□ किमान ६० % सदनिका खरेदीदारांनी मुद्रांक शुल्क भरल्याचा पुरावा आणि नोदंणी पावती.

(तीन□सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी प्रवर्तक / प्रतिवादींना पाठविलेल्या वैध (कायदेशीर □नोटीस / पत्राच्या प्रती.

(चार□अर्ज आणि सहपत्रे अंतर्भूत असलेल्या प्रतिवादीच्या संख्येनुसार आवश्यक इतक्या संचात देण्यात येतील.

(पाच□ भागीदारी संस्था / कंपनीचा संचालक / विश्वस्त अथवा प्रवर्तकाच्या कामकाजावर नियंत्रण असलेली इतर कोणतीही व्यक्ती यांच्या प्रत्येक भागीदारास प्रत्येक अर्जात न चुकता , प्रतिवादी केले पाहिजे.

(सहा□७/१२ चा उतारा / मालमत्ता पत्रिका यासारखा भूमी अभिलेख.

(सात□हक्क आणि तपासणी अहवाल.

(आठ□अकृषिक (बिगर - शेती□आदेश.

(नऊ□ समुचित प्राधिका-याने मंजुरी दिलेल्या नकाशाची प्रत यासारखे इमारतीच्या मान्यतेचे दस्तऐवज.

(दहा□प्रारंभ प्रमाणपत्र.

(अकरा□पूर्णता प्रमाणपत्र / ताबा प्रमाणपत्र

(बारा□सदनिका खरेदीदारांची यादी

(तेरा□अर्जाच्या पृष्ठयर्थ इतर कोणतेही दस्तऐवज

३. जेथे शक्य असेल तेथे अर्जदार या अधिनियमा अंतर्गत विहित असलेल्या प्रवर्तकासह व्यक्ती, भागीदारी संस्था अथवा कंपनी अथवा तिचा भागीदार अथवा तिचा भागीदार अथवा संचालक, जमीन मालक, गहाणदार आणि संस्थेच्या निर्मिती प्रक्रियेत

अडथळे आणीत असेल अशी प्रत्येक व्यक्ती / सदनिका खरेदीदार कंपनी किंवा कंपनी किंवा यथास्थिती, संघ यांना प्रतिवादी करील.

□. अर्जाच्या प्रती प्रतिवादींच्या संख्येुसार व आवश्यक अशा ठराविक अशा ठराविक संख्येत देण्यात येतील.

प्रपत्र - आठ

(नियम ११ (७) पहा)

या अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये अर्जदाराच्या नावाने एकतर्फी अभिहस्तांतरण पत्राचा अथवा प्रतिज्ञापत्राच्या नोंदणीच्या प्रकरणाचे उचित प्रमाणपत्र देण्यासाठी अर्जाचे नमुना प्रपत्र.

सक्षम प्राधिकाऱ्यासमोर

न्यायालय फी रुपये २,०००/-

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्याबांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ च्या कलम ११ अन्वये अर्ज.

सन २० .... चा अर्ज क्रमांक ....

...., अर्जदार / अर्ज करणारे

विरुध्द

.... प्रवर्तक

.... प्रतिवादी

वरील नावाचा अर्जदार / वरील नावाचे अर्जदार खालील प्रमाणे निवेदन देत आहेत :

१. अर्जदार हा सहकारी गृहनिर्माण संस्था / शिखर संस्था / महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम या अन्वये यथोचितरित्या नोंदणी केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य / कंपनीचा सदस्य किंवा शिखर संस्था / महासंघ / वेश्म यांचा सदस्य / सदनिकेचा खरेदीदार असून त्याचा नोंदणी क्रमांक .... हा आहे. त्याचे - नोंदणीकृत कार्यालय भूखंड क्रमांक .... (पत्ता .... येथे आहे.

यात यापुढे ज्याचा निर्देश **उक्त संस्था / कंपनी / शिखर संस्था / महासंघ / प्रस्तावित संघ / इमारत असा करण्यात आला आहे. त्यांनी महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम १९७० याअन्वये** संक्षेपाकरिता सादर केले आहे.

२. यात यापुढे ज्याचे वर्णन वाद असलेली जागा असे करण्यात आले आहे त्या, संस्था / कंपनी / शिखर संस्था / महासंघ / प्रस्तावित संघ / इमारत ह्या भूमापन क्रमांक .... हिस्सा क्रमांक .... नगर भूमापन क्रमांक .... चौरस मीटर संबंधित जमिनीच्या भूखंडाचा ताबा देण्यात आला आहे. येथे जोडलेली आणि चिहांकित केलेली निशाणी **"अ"** ही उक्त संस्था / कंपनी / शिखर संस्था / महासंघ यांच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत आहे.

३. प्रतिवादी क्रमांक १ ही भारतीय कंपन्या / भागीदारी अधिनियमान्वये, यथोचितरीत्या नोंदणीकृत केलेली एक खाजगी मर्यादित कंपनी म्हणून बांधकाम करणारी एक कंपनी आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ हा कार्यकारी संचालक / प्रमुख भागीदार / बांधकाम व्यवसायी यांचा कायदेशीर वारस आहे. आणि प्रतिवादी क्रमांक ३ हा जमीन मालक / त्यांच्या इमारतीच्या वादाचा कायदेशीर वारस आहे आणि इतर प्रतिवादी हे भांडवल पुरविणारे अथवा पूर्वीचे विकासक अथवा इमारतीच्या वादातील .... म्हणून हितसंबंध असलेले प्रतिवादी आहेत.

(प्रतिवादी असलेल्या प्रत्येक प्रतिवादीला त्याचा बचाव करण्यासाठी त्याच्याविरुध्द असलेला पुरावा देण्यात यावा□

□. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, संस्थेची इमारत ही .... या विभागामध्ये आहे आणि ती .... इमारत म्हणून ओळखली जाते (प्रत्येक इमारतीतील सदनिका / दुकाने / गॅरेज / रोहाऊस इत्यादीचे वाद असलेल्या जागेच्या ठिकाणी बांधलेल्या प्रत्येक इमारतीचे वर्णन द्यावे सदनिकांची यादी, त्यांचे क्षेत्र, सदस्याचे नाव हे देखील जोडण्यात यावे□

येथे जोडलेली आणि चिन्हांकित केलेली निशाणी **अ-१** ही .... मुंबई □०० ...... येथील इमारतीच्या रेखाचित्राची कच्ची प्रत आहे. स्थानिक प्राधिकाऱ्याने अथवा समुचित इमारत मान्यता प्राधिकाऱ्याने यथोचितरीत्या प्रमाणित केलेला व मान्यता दिलेला नकाशा निशाणी म्हणून जोडला पाहिजे. (तो उपलब्ध झाला नाही तर अशा बाबतीत तशा अर्जाचे पत्र स्थानिक प्राधिकारी / नकाशा मान्यता प्राधिकारी यांच्याकडून प्राप्त करण्यात यावे आणि इमारतीचे तयार करण्यात आलेले रेखाचित्र अथवा कराराला जोडण्यात आलेला विक्रीचा नकाशा जोडण्यात यावा□

५. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, प्रतिवादी क्रमांक २ आणि त्याचे प्रतिनिधी यांनी सदनिका / दुकाने वैयक्तिकरित्या खरेदी करणाऱ्यांसह सदनिका / दुकाने विक्री करण्यासाठी करार करुन दिलेला आहे आणि महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम, १९६३ आणि असा सर्व करार हा मुंबई मुद्रांक अधिनिमय, १९५८ आणि नोदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या मुद्रांकित केला आहे. प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि त्यांचे प्रतिनिधी यांनी वाद असलेल्या जागेवर संपूर्ण इमारत ही हस्तांतरित करण्यास आणि अभिहस्तांतरित करण्यास संमती दिलेली आहे (यात यापुढे ज्याचा

निर्देश उक्त मालमत्ता असा केलेला आहे संस्था निर्माण केल्यापासून चार महिन्याच्या आत यथोचितरीत्या संस्था नोंदणीकृत केली आहे. विक्री करण्यासाठीच्या उक्त कराराची प्रत ही एक सदनिका / दुकान खरेदीकार श्री. / श्रीमती .... यांना बजावलेली आहे. त्याबरोबरच प्रतिवादी क्रमांक २ यांनी ती प्रत यासोबत जोडली आहे. आणि ती प्रत निशाणी क्रमांक .... म्हणून चिन्हांकित केली आहे आणि विद्यमान सदस्यांची यादी सदनिका क्रमांक, क्षेत्र, भरलेले मुद्रांक शुल्क, नोंदणी क्रमांक, भरलेले नोंदणी शुल्क इत्यादीचा तपशील निशाणी क्रमांक .... मध्ये दिला आहे.

६. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, अर्जदाराने .... या दिनांकाचे पहिले पत्र आणि .... या दिनांकाची अंतिम नोटीस मुख्य प्रवर्तक / बांधकाम व्यवसायी / विकासक प्रतिवादी क्रमांक १, २ व ३ यांना पाठवून देऊन त्यांच्या असे निदर्शनास आणून दिले आहे की, त्याने / तिने / त्यांनी संस्थेची नोंदणी झाल्यापासून चार महिन्यांच्या आत महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम, १९६३ आणि त्याखालील नियमांच्या कलम ११ अवये तरतूद केल्याप्रमाणे संस्थेच्या नांवे जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण करण्यास त्याने / तिने / त्यांनी कसूर केलेली आहे. येथे जोडलेली आणि चिन्हांकित केलेली निशाणी .... ही उक्त पत्र / नोटीशीची प्रत आहे.

७. अर्जदाराने आणखी असेही नमूद करीत आहे की, अर्जदार हा व्यवस्थापन समिती आणि सर्व सदस्य मंडळ यांची नियमित बैठक घेऊन त्याचे व्यवहार व व्यवस्थापनाचे कार्य पार पाडत आहे आणि त्याने प्रतिवादींना आणि त्याच्या प्रतिनिधींना अशी विनंती केली आहे की, संस्था / कंपनी यांना त्यांच्या नावे मालमत्ता कर हस्तांतरित करण्याचा हक्क मिळू शकेल. यासाठी अभिहस्तांतरणपत्र देण्यात यावे. प्रतिवादींनी ते देण्यात कसूर केली आहे आणि प्रतिवादींनी कोणत्याही सयुक्तिक कारणाशिवाय ते देण्यास दुर्लक्ष केले आहे आणि असद्भावपूर्वक हेतूने मालमत्ता अडवून ठेवलेली आहे आणि अर्जदाराने अनेक वेळा केलेल्या विनंत्याकडे दुर्लक्ष केले आहे. (सदनिका खरेदीदारांच्या इच्छेनुसार, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये संघटना / इमारत यांच्या बाबतीत सादर करावयाचे आहे. वस्तुस्थिती नमूद करण्यात आली पाहिजे आणि कायद्याच्या तरतुदींचे अनुपालन करण्यात प्रवर्तकाने केलेले दुर्लक्ष येथे पुढे विशद केले पाहिजे

८. अर्जदार असे नमूद करीत आहे की, प्रतिवादी क्रमांक १ ते .... त्यांचे प्रतिनिधी आणि कर्मचारी हे उक्त जमिनीतील आणि अर्जदाराच्या नावे असलेल्या इमारतीतील त्यांचा अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध ज्यांचा त्यांवर कायदेशीर हक्क आहे आणि अधिनियमाच्या आणि नियमांच्या तरतुदींअन्वये ते त्याचा उपभोग घेत आहेत ते देण्यास नकार देत आहेत अथवा नकार देऊ इच्छित आहेत.

९. म्हणून, अर्जदारास, अर्जदाराच्या नावे असलेल्या संस्था / कंपनी या इमारतीच्या वादासंबंधी एकतर्फी अभिहस्तांतरण पत्रासाठी या सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून निर्गमित केलेले प्रमाणपत्र काढण्याचा हक्क आहे अथवा महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकाबाबत अधिनियम, १९६३

मधील अलीकडेच केलेल्या सुधारणांनुसार प्रतिज्ञापत्राची नोंदणी करुन त्याद्वारे जमिनेसंबंधी आणि इमारतीसंबंधी निदेश मिळण्याचा हक्क आहे.

१०. तद्नुसार या सक्षम प्राधिकाऱ्याने विशेष करुन जमीन क्षेत्रफळ .... चौरस मीटर (मालमत्ता नोंदणी पत्रक□ यात असल्याप्रमाणे जमीनीच्या एकतर्फी अभिहस्तांतरणपत्राच्या हक्काचे प्रमाणपत्र द्यावे त्यासोबत अर्जदाराच्या नावे असलेल्या त्या सन्मान्य सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या अधिकारितेत येणाऱ्या .... या दिनांकाची करारनाम्याची प्रत, इमारत वसलेला भूखंड क्रमांक .... सर्व्हे नंबर.......... हिस्सा क्रमांक .... येथील .... गुंठा मुंबई .... ही माहिती द्यावी. (इमारत ही भूखंडाचा आराखडा असेल तर त्याबाबतीत त्याचे क्षेत्र सामाईक क्षेत्रे आणि भूखंडाच्या आराखड्याचे अभिहस्तांतरणपत्र, सामाईक क्षेत्रे आणि अर्जदाराला अभिहस्तांतरित करावयाच्या आवश्यक त्या सोयीसुविधा अथवा इतर हितसंबधित हक्क अथवा भूखंडाच्या आराखड्यातील व्यक्ती अथवा शिखर संस्था अथवा महासंघ अथवा घोषणापत्र यासारखी माहिती द्यावी. नियोजन प्राधिकारी / स्थानिक प्राधिकारी / समुचित प्रधिकाऱ्याने मान्यता दिलेला इमारतीचा नकाशा वास्तुशास्त्रज्ञाचे प्रमाणपत्र इत्यादींसारखे नियमात तरतूद केल्याप्रमाणे असलेला दस्तऐवजाचा पुरावा निशाणी म्हणून जोडावा□

११. अर्जदार दस्तऐवजाच्या यादीवर जी यादी येथे जोडलेली आहे अवलंबून आहे.

१२. म्हणून अर्जदार नम्रतापूर्वक अशी विनंती करतो की,

(अ□विशेषतः प्रतिवादी क्रमांक १, २ आणि ३ व त्यांचे प्रतिनिधी ज्यांनी, जमीन व इमारतीसंबंधी असलेल्या महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम, १९६३ च्या कलम ११ चे अनुपालन करण्यात कसूर केलेली आहे, त्यांच्याविरुध्द असलेल्या अर्जदारच्या नावे, ज्या जागेवर बांधकाम करण्यात आलेले आहे. त्या बांधकामासह वादग्रस्त जागेसंबंधी, सन्मान्य सक्षम प्राधिकाऱ्याने एकतर्फी अभिहस्तांतरण /प्रतिज्ञापत्र प्रमाणपत्र द्यावे.

(ब□ अधिनियम आणि नियमांन्वये तरतूद करण्यात आलेली त्याची कर्तव्ये पार पाडण्यात ज्यांनी कसूर केलेली आहे त्या प्रतिवादींच्या जागी, अर्जदार / समुचित वैध संस्था यांच्या नावे, अभिहस्तांतरण विलेख किंवा प्रतिज्ञापत्र यांचे निष्पादन व नोंदणी सुलभ करण्यासाठी सन्मान्य प्राधिकाऱ्याने प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नियुक्ती करावी.

(क□अर्जाच्या खर्चाच्या भरपाईची तरतूद करण्यात यावी.

(ड□या सन्मान्य सक्षम प्राधिकाऱ्यास योग्य वाटेल त्या अशा इतर सहाय्यासाठी.

अर्जदारांचे वकील **अर्जदार**

<u>सत्यापन</u>

मी, श्री. _____________________________ अर्जदाराचा सदस्य आणि उपरीनामित प्राधिकृत प्रतिनिधी ______________________ मजला ________________ सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित ________________येथे राहात असून मी प्रतिज्ञापूर्वक कथन करतो की, यापूर्वीच्या अर्जात मी जे जे काही नमूद केलेले आहे ते माझ्या स्वतःच्या ज्ञानाप्रमाणे खरे आहे. ते खरे आहे याबद्दल मला विश्वास आहे.

___________ येथे स्वाक्षरी/-

_____________ २०________दिवशी माझ्या समक्ष

प्रतिज्ञापूर्वक घोषित केले.

स्वाक्षरी/-

पब्लीक नोटरी

लेख प्रमाणक

टीप :-

१. जेव्हा अर्जदार हा एक निगम निकाय असेल तर, त्याने अर्जासोबत तिच्या समितीच्या अथवा संचालक मंडळांच्या निर्णयाची प्रत जोडली पाहिजे.

२. प्रत्येक अर्जासोबत, जेथे जेथे शक्य असेले तेथे, तेथे खालील दस्तऐवजांच्या प्रमाणित प्रती जोडल्या पाहिजेत :

(एक) प्रवर्तक/प्रतिवादी पक्ष यांनी विक्रीसाठी करून दिलेला नोंदणीकृत करारनामा.

(दोन) ७/१२ चा उतारा आणि गाव नमुना नं.६ (फेरफाराच्या नोंदी)

(तीन) मालमत्ता पत्रक.

(चार) जागेचा नकाशा.

(पाच) नगर भूमापन नकाशा अथवा महसूल विभागाकडील भूमापन नकाशा.

(सहा) स्थानिक प्राधिका-याने मान्यता दिलेला भूखंडाचा रेखांकन नकाशा.

(सात) संपूर्ण रेखांकन केलेला भूखंड, सामाईक क्षेत्रे आणि अस्तित्वात असलेले प्रत्येक बांधकाम (संरचना) किंवा केलेले बांधकाम अशा रेखांकन केलेल्या भूखंडावर करावयाचे बांधकाम यासंबंधी अविभक्त हितसंबंधाच्या हक्कासंबंधीचे वास्तुशास्त्रज्ञाचे प्रमाणपत्र.

(आठ) नवीन हक्क आणि मागील ३० वर्षासाठी वकीलाकडील तपासणी अहवाल.

(नऊ) बिगर-शेती आदेश.

(दहा) नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम, १९७६ अन्वये प्रमाणपत्र.

(अकरा) समुचित प्राधिका-याने मान्यता दिलेला इमारत/बांधकाम नकाशा.

(बारा) प्रारंभ प्रमाणपत्र.

(तेरा) परिपूर्ती-समाप्ती प्रमाणपत्र.

(चौदा) ताबा (भोगवटा) प्रमाणपत्र.

(पंधरा□ सदनिका खरेदीदारांची यादी.

(सोळा□ मुद्रांक शुल्क भरल्याचा पुरावा.

(सतरा□ नोंदणीचा पुरावा इत्यादी.

(अठरा□ प्रवर्तकाच्या नावाने विकासासाठी किंवा जमीनीमधील अधिकार हक्क आणि कायदेशीर अधिकाराच्या हस्तांतरणासाठी प्रवर्तकासोबत जमीन मालकाने विक्रीसाठी केलेला विकास करार किंवा मुखत्यारनामा किंवा करार.

(एकोणीस□ अर्जाच्या पृष्ठयर्थ कोणतीही इतर जमीन किंवा इमारतीशी संबंधित कायदेशीर दस्तऐवज.

(वीस□ अर्जदारांच्या बाजूने महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये, उपबंधित केल्याप्रमाणे अभिहस्तांतरण विलेख किंवा प्रतिज्ञापन करण्यासाठी , प्रवर्तक आणि इतर हितसंबंधित पक्षकारांना पाठविण्यात आलेल्या वैध/कायदेशीर नोटीसा.

(एकवीस□निष्पादित आणि नोंदणीकृत करावयाचे प्रस्तावित केलेला अभिहस्तांतरण विलेख किंवा प्रतिज्ञापनाचा मसुदा.

३. जेथे जेथे शक्य असेल तेथे तेथे, प्रत्येक अर्ज, व्यक्ती, भागीदारी संस्था किंवा कंपनी किंवा तिचे भागीदार किंवा संचालक, जमीन मालक, गहाणदार आणि त्यात समाविष्ट असलेली प्रत्येक व्यक्ती किंवा सदनिका खरेदीदार, सदस्य किंवा जे, संस्था किंवा कंपनी किंवा संघटना किंवा सामाईक परंतु स्वतंत्र अस्तित्व असलेल्या इमारतीच्या नावाने, जमीन आणि इमारत निर्माण करण्याच्या प्रक्रियेत अडथळा आणतात, त्यांना सद्य:स्थिती, या अधिनियमांन्वये प्रवर्तकासह प्रतिवादी करण्यात येईल.

□. समाविष्ट असलेल्या प्रतिवादींच्या संख्येनुसार आवश्यक असल्याप्रमाणे अशा संख्येने अशा प्रती देण्यात येतील.

<u>नमुना - नऊ</u>

(नियम ११ (८) पहा)

अधिनियमाअन्वये अपराध केल्याबद्दल दोषी ठरलेल्या प्रवर्तकाला विशिष्ट कालावधीकरिता परवानगी न देण्याबाबत स्थानिक प्राधिकरणाला निदेश देण्याच्या प्रयोजनासाठी अधिनियमाच्या कलम १३ (□□व १३ (५□खालील अर्जाचा प्रमाण नमुना.

न्यायालय फि रु.५००/-

सक्षम प्राधिकरणासमक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १३ (□□व १३ (५□खालील अर्ज

२०--------------चा अर्ज क्र.-------

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक/विरुध्द पक्ष

अर्जदार खालीलप्रमाणे नमूद करीत आहेत:-

१□ अर्जदार हा/हे ---------------------जिल्हा--------------------गावामधील---------------सर्व्हेक्षण क्रमांक असणा-या भूखंड क्रमांक----------------------वर बांधलेल्या -------------------म्हणून ओळखल्या जाणा-या इमारत क्रमांक-----------मधील सदनिका/दुकान/युनिट क्रमांक--------------------चा खरेदीदार आहे./आहेत.(यात यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त इमारत असा करण्यात आला आहे.□

२□ उक्त इमारत विरुध्द पक्ष क्र.---------ने बांधलेली असून अर्जदाराबरोबर केलेल्या कराराच्या अंमलबजावणीपासून विरुध्द पक्षाने महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ (याम यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त अधिनियम असा करण्यात आला आहे□ याच्या तरतुदींचे पालन करण्यात कसूर केली आहे व त्यांचे अनुपालन केलेले नाही.

३□ अधिनियमाअन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे प्रवर्तक म्हणून अर्जदाराने विरुध्द पक्षाच्या /विरुध्द पक्षांच्या विरुध्द खटला दाखल केला होता.

□□ अर्जदार सक्षम प्राधिका-यासमोर असे सादर करीत आहे की, विरुध्द पक्ष क्र.----------/सर्व विरुध्दपक्ष उक्त अधिनियमान्वये अपराधाकरिता दोषी ठरला आहे/ठरले आहेत आणि सक्षम न्यायालयाने त्याच्या/त्यांच्या विरुध्द आवश्यक आदेश दिला आहे .(यात यापुढे ज्याचा निदेश उक्त आदेश असा करण्यात आला आहे.□

५□ सक्षम न्यायालयाच्या उक्त आदेशाची प्रत निशाणी क्र.-----------म्हणून यासोबत जोडली आहे. (या ठिकाणी अर्जदाराने विविध अपराधांचे संपूर्ण वर्णन व न्यायालयाने दिलेले आदेश नमूद करावेत.□

६□ प्रवर्तक/विरुध्दपक्ष यांच्याबरोबर केलेल्या कराराची एक प्रत यासोबत निशाणी क्र.----------------म्हणून जोडली आहे.

७□ अर्जदाराने/अर्जदारांनी असे नमूद केले आहे की, अर्जदाराने/अर्जदारांनी मागणी केलेली माहिती कायदेशीर असून प्रामाणिक हेतूने मागितली आहे आणि विरुध्द पक्ष/प्रवर्तक यांनी अर्जदाराची मागणी नाकारण्याचे कोणतेही कायदेशीर कारण नाही आणि म्हणून अर्जावर अनुकूल निर्णय घेण्यात यावा.

८□ सक्षम प्राधिकारी/जिल्हा उपनिबंधक,-----------------, सहकारी संस्था, जिल्हा----------------यांच्या अधिकारक्षेत्रामध्ये वादकारण उदभवले आहे आणि अर्ज योग्यरित्या दाखल करण्यात आला आहे.

९□ अर्जदाराने नम्रतापूर्वक अशी विनंती केली आहे की,

(क□ सन्माननिय न्यायालयाने कृपा करुन, ज्याला समूचित न्यायालयाने------------------पासून प्रारंभ होणा-या ५ वर्षांच्या कालावधीकरीता अधिनियमाखाली अपराध केल्याबदद्ल दोषी ठरवले आहे अशा प्रवर्तकाला परवानगी देवू नये असे निदेश स्थानिक प्राधिकरणाला किंवा इमारत बांधणीस मान्यता देणा-या समूचित प्राधिकरणाला दयावेत.

(ख□ प्रवर्तक/विरुध्दपक्षाला अर्जाचा खर्च देण्याचे निदेश दयावेत.

(ग□ या सन्माननिय सक्षम प्राधिकरणाला योग्य वाटेल अशा इतर सहाय्याकरीता.

वरील सहाय्याच्या पृष्टयर्थ मी/आम्ही यासोबत जोडलेल्या सूचीनुसार दस्तऐवज व कागदपत्रे सोबत जोडत आहे/आहोत.

दिनांक:- अर्जदाराची सही.

ठिकाण:-

पडताळणी

मी, श्री.------------------------------------अर्जदार/प्रस्तावित सोसायटीचा मुख्य प्रवर्तक/------------------म्हणून ओळखल्या जाणा-या इमारतीच्या सदनिकेचा खरेदीदार आणि अधिकृत प्रतिनिधी, रहाणार-----------------
----

याद्वारे गांभिर्यपूर्वक प्रतिज्ञापन करुन असे नमूद करतो की, अर्जामध्ये जे नमूद केले आहे ते माझ्या स्वतःच्या माहितीप्रमाणे खरे आहे आणि ते खरे असल्याचा माझा विश्वास आहे.

गांभीर्यपूर्वक अधिकथन केल्याचे ठिकाणः-

दिनांक : -------------२०

सही/-

सही/-

अर्जदाराचा अधिवक्ता

माझ्यासमक्ष सही केली.

सही/-

लेख प्रमाणक

टीप :-

१□ अर्जदार निगम निकाय असेल तेव्हा त्याच्या समितीच्या किंवा संचालक मंडळाच्या ठरावाची एक प्रत अर्जासोबत जोडण्यात यावी.

२□ अशा प्रत्येक अर्जासोबत पुढील कागदपत्रांच्या प्रमाणित प्रती जोडाव्यात :-

(एक□ सक्षम न्यायालयाने दिलेला आदेश.

३□ कलम १३ (□□व १३ (५□खालील प्रत्येक अर्जामध्ये संस्थेचा प्रत्येक भागीदार/कंपनीचा संचालक/विश्वस्त किंवा सक्षम न्यायालयाने दोषी ठरवलेली इतर कोणतीही व्यक्त किंवा इतर कोणत्याही व्यक्ती यांचा न चुकता उल्लेख करावा.

□□ अशा प्रतींचा संच, समाविष्ट असलेल्या विरुध्दपक्षांच्या संख्येवर अवलंबून असलेल्या आवश्यक संख्येत देण्यात यावा.

<u>नमुना दहा</u>

(नियम ११ (९) (क) पहा)

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ५,१०,११,१३(४) व १३ (५) अन्वये सक्षम प्राधिकात्याच्या कार्यालयामध्ये प्राप्त झालेल्या अर्जांच्या नोंदवहीचा नमुना.

अ.क्र. १	अर्ज मिळाल्याचा दिनांक व प्रकार व बाब क्रमांक २	अर्जदाराचे आणि कोणतेही असल्यास, त्यांच्या वकिलाचे किंवा अभिकर्त्यांचे नाव व पत्ता ३	अर्जदार /विरूध्दपक्ष आणि कोणतेही असल्यास त्यांचे वकील किंवा अभिकर्ता यांचे नाव व पत्ता	ज्या कलमा अन्वये अर्ज करण्यात आला आहे ते कलम ५
अर्जदाराने ज्या दिनांकाला आवश्यकतांचे पालन करावयाचे तो क्रमांक व दिनांक आणि पालन केल्याचा दिनांक ६	सुनावणीचा दिनांक आणि नोटीस वजावल्याची पध्दत ७	अर्ज निकालात काढल्याचे/ आदेश दिल्याचे प्रमाणपत्र दिल्याचा दिनांक ८	आदेशाचे पालन केल्याचा/अधिकृत अधिका-याची नियुक्ती केल्याचा सोसायटीची/अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी केल्याचा दिनांक ९	शेरा १०

नमुना क्रमांक अकरा

(नियम ११ (९) (ग) पहा)

अधिनियमाच्या कलम ५,१०,११,१३ (४) व १३ (५) अन्वये दाखल केलेल्या अर्जाच्या आवश्यकता पूर्ण करण्याकरिता अर्जदाराला द्यावयाच्या नोटिशीचा नमुना.

सक्षम प्राधिकाऱ्यासमक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्याहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम,१९६३ याच्या कलम ५/१०/११/१३(४)/१३(५) खालील अर्ज.

२० ---------------------- चा ------------------------------

अर्ज क्र. ----------------

.... अर्जदार
विरूध्द

.... प्रवर्तक/विरूध्दपक्ष

प्रति,

उपरिनामित अर्जदार,

१. महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्याहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश अधिनियम असा करण्यात आला आहे.□याच्या कलम ५/१०/११/१३ (□□/१३ (५□खालील आदेशाकरिता आपण अर्ज दाखल केला आहे.

२. हा अर्ज पुढील बाबतीत अधिनियमाच्या तरतुदींचे आणि ज्याखालील नियमांचे व अधिसुचनांचे अनुपालन करत नाही :-

(क□-------------

(ख□--------------

३. आपणाकडून ही नोटीस मिळाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांच्या आत दोष दूर करण्यात यावेत असे आपणाला याव्दारे कळविण्यात येत आहे. वर उल्लेख केल्याप्रमाणे मुभा दिलेल्या कालावधीच्या आत आवश्यक गोष्टींचे अनुपालन करण्यास आपण कसूर केल्यास आपला अर्ज फेटाळण्यात येईल आणि त्यानुसार फाईल करण्यात येईल आणि त्यानंतर कोणतीही मागणी किंवा विनंती, जे काही असेल ते, विचारार्थ स्वीकारण्यात येणार नाही.

सक्षम प्राधिका-याची सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,

मुद्रा

सक्षम प्राधिकारी

दिनांक :-

नमुना क्रमांक अकराचा काही भाग

आवश्यक बाबी / दोष

१. नियमांन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे अर्जदाराचे तसेच उत्तरवादी / विरूध्दपक्ष यांचे देखील नाव व पत्ता विनिर्दिष्ट केलेला नाही.

२. नियमांन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे रू.   /- इतके न्यायालय फी मुद्रांक त्यावर नाही.

३. (क□ज्ञापनावर वकीलाने स्वाक्षरी केली असली तरी वकालतनामा दाखल केलेला नाही.

(ख□वकालतनाम्याबरोबर रू.   /- इतके न्यायालय फी मुद्रांक नाही.

(ग□वकालतनाम्यावर सर्व अर्जदारांनी स्वाक्षरी केलेली नाही.

□. विनिर्दिष्ट नियमांमध्ये व प्रमाण नमुन्यामध्ये उल्लेख केल्याप्रमाणे, प्रवर्तक/बांधकाम व्यावसायिक याच्या बरोबर विक्रीकरिता केलेल्या कराराची प्रमाणित प्रत तयेच ७/१२ चा उतारा, मालकीहक्क प्रमाणपत्र इ.सारखी जमिनीची कागदपत्रे किंवा मंजूरी दिलेला आराखडा बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र यां सारखी बांधकामाशी संबंधित कागदपत्रे दाखल केलेली नाहीत.

५. अर्ज विनिर्दिष्ट नमुन्यामध्ये नाही.

६. वरील अनुक्रमांक .... च्या प्रमाणित न केलेल्या प्रती नियमानुसार दाखल केलेल्या नाहीत.

७. नियमांन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे अर्जाची पडताळणी केलेली नाही व तो प्रमाणित केलेला नाही.

८. नियमानुसार जोडपत्रांसह   अर्जाच्या जादा प्रती, सर्व विरूध्दपक्ष /प्रवर्तक यांना पाठवणे आवश्यक आहे.

९. सोसायटी किंवा कंपनी किंवा व्यक्तींचा गट यांच्या वतीने अर्जदाराला प्राधिकार देणारा व्यवस्थापकीय समितीचा / संचालक मंडळाचा ठराव अथवा अर्जदाराला सोसायटीच्या वतीने दावा दाखल करता येईल किंवा

तिच्या विरूध्द दावा दाखल करता येईल असा प्राधिकार देणारा उपविधीचा उतारा दाखल केलेला नाही,

१०. अर्जातील पक्षकार किंवा विरुध्दपक्ष हे अर्जाबरोबर सादर केलेल्या कागदपत्रामधील त्याच व्यक्ती नाहीत.

११. दाखल केलेल्या कागदपत्रांवरून असे निदर्शनास येते की, ... दिवस प्रमाणित प्रती मिळण्याकरिता आवश्यक आहेत. हा कालावधी दिल्यानंतरही ------- पर्यंत अर्ज दाखल करावयास हवा होता. त्यामुळे, तो वेळेत मिळाला / ------ दिवस उशिराने मिळाला. कागदोपत्री पुरावा, असल्यास, तो देऊन विलंबाकरिता कोणतेही स्पष्टीकरण देण्यात आलेले नाही किंवा विलंबाचे समर्थनही केलेले नाही.

१२. (क) अपील / अर्जाला दोष क्र.   लागू आहे.

(ख) नियमांनुसार सर्व आवश्यकता अर्जामध्ये पूर्ण केल्या आहेत. त्याची अधिनियम / नियम याच्या कलम / नियम   अन्वये अर्ज म्हणून नोद केली आहे. पत्र किंवा संबंधित अभिलेखाची मागणी करणारे पत्र स्वाक्षरीसाठी सादर केले आहे.

सक्षम प्राधिकारी

नमुना क्रमांक बारा

(नियम ११ (९) (घ) पहा)

संबंधित पक्षकारांसाठी नोटिशीचा नमुना

सक्षम प्राधिका-यासमक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण याचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ५,१०,११,१३(१) व १३(५) खालील अर्ज.

सन २० .... चा अर्ज क्र. ....

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक :विरुध्द पक्ष

प्रति,

उपरिनामित अर्जदार / व

प्रवर्तक/विरुध्द पक्ष आणि पत्ता

१. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण याचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ खालील कलम ५/१०/११/१३(□□/१३(५□ अन्वये आणि प्रवर्तक/विरुध्द पक्ष यांच्या संबंधात लागू असलेल्या नियमाअन्वये अर्जदाराने वरील अर्ज दाखल केला आहे आणि तो संपूर्ण अर्ज त्याच्या सहपत्रांसह यासोबत जोडला आहे याची दखल घ्यावी.

२. प्रवर्तक/विरुध्द पक्ष याला/यांना याद्वारे .... या दिवशी .... यावेळी त्याचे/ त्यांचे लेखी उत्तर दाखल करण्याकरिता सक्षम प्राधिका-याच्या कार्यालयात त्याचा /त्यांचा बचावासाठी म्हणून स्वतः किंवा त्याच्या वकिलामार्फत किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधी मार्फत बोलावण्यात येत आहे. आणि कोणतेही उत्तर दाखल केलेले असल्यास त्याची प्रत नेण्याची अर्जदाराला सूचना केली आहे.

३. प्राप्त झालेले / प्राप्त न झालेले लेखी उत्तर विचारात घेऊन, उपरोक्त प्रकरणातील अंतिम सुनावणी / तोंडी युक्तिवाद .... रोजी .... येथे निश्चित करण्यात आली /आला आहे.

□. जर तुम्ही, उपरोक्त दिनांक किंवा दिनांकाना व्यक्तिशः किंवा यथोचितरित्या नियुक्त केलेल्या प्रतिनिधीमार्फत उत्तर दाखल केले नाही किंवा उपस्थित राहिला नाहीत तर, प्रकरण ऐकून घेण्यात येईल आणि एकतर्फी निर्णय देण्यात येईल.

५. सक्षम प्राधिका-याची सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,

मुद्रा

सक्षम प्राधिकारी

दिनांक :

नमुना क्रमांक तेरा

(नियम ११(९)(ड) पहा)

सक्षम प्राधिका-यासमक्ष

संबंधित व्यक्तींना वर्तमानपत्रामध्ये द्यावयाच्या जाहीर नोटिशीचा नमुना

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण याचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९९३ याच्या कलम ५/१०/११/१३(४)/१३(५) खालील अर्ज.

सन २०............... चा अर्ज क्र.................

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष

जाहीर नोटीस

१. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण याचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ खालील कलम ५/१०/११/१३(□□/१३(५□अन्वये आणि लागू असलेल्या नियमांअन्वये उपरोक्त नमूद केलेल्या प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष यांच्या संबंधात वरील अर्ज केला आहे याची दखल घ्यावी.

२. अर्जदाराने .... (मालमत्तेचे वर्णन□याच्या संदर्भात हस्तांतरणपत्र देण्याकरिता / सोसायटीची नोंदणी / ....(पत्त्यासह मालमत्तेचे वर्णन□ येथे बांधलेल्या इमारतीतील सदनिका खरेदीदार घोषित करणे / जमा करण्यात आलेल्या निधीची माहिती व त्यातून खर्च केलेली रक्कम उघड करणे यासाठी नम्रतापूर्वक विनंती केली आहे.

३. कोणताही आक्षेप दाखल करण्याची इच्छा असलेला / असलेले प्रवर्तक / विरुध्दपक्ष किंवा कोणतीही व्यक्ती / प्राधिकारी याने / यांनी स्वतः किंवा प्राधिकृत प्रतिनिधीमार्फत .... या दिवशी .... यावेळी खाली सही करणाऱ्यासमोर, वरील दाव्याविरुध्दचा त्याचा /तिचा आक्षेप/दावा/मागणी याच्या पृष्ठयर्थ त्याला/तिला/त्यांना सादर करावयाचे आहेत अशा कोणत्याही कागदपत्रांसह हजर हरावे आणि हितसंबंधित व्यक्तींनी कोणतेही लेखी उत्तर दाखल केले असल्यास, ते त्यावेळी घेऊन जाण्याची सूचना केली आहे.

□. कोणतीही हितसंबंधित व्यक्ती / कोणत्याही व्यक्ती या नोटिशीद्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे उपस्थित राहण्यास किंवा लेखी उत्तर देण्यास अपयशी ठरली / ठरल्या तर, वादप्रश्न/अर्जावर त्यांच्या अनुपस्थितीत निर्णय देण्यात येईल आणि ज्या मालमत्तेसाठी अभिहस्तांतरणपत्र /घोषणापत्र/आदेश देण्यात आला आहे किंवा अर्जदाराला सोसायटीच्या नोंदणीसाठी निदेश दिला आहे किंवा अशा हितसंबंधित व्यक्ती विरुध्द दिला आहे असा कोणताही आदेश /प्रमाणपत्र / न्यायनिर्णय याच्या विरुध्द अशा व्यक्तीचा/व्यक्तींचा दावा, आक्षेप किंवा मागणी, जे काही असेल ते, राहणार नाही आणि प्रकरणाची सुनावणी एकपक्षी केली जाईल व निर्णय दिला जाईल.

५. सक्षम प्राधिकरणाची सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,

मुद्रा

सक्षम प्राधिकारी

दिनांक:

<u>नमुना क्रमांक चौदा</u>

(नियम १३ (झ) (क) पहा)

अधिनियमाच्या कलम ५ खालील न्यायनिर्णय / आदेश याचा प्रमाण नमुना

सक्षम प्राधिका-या समक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम , १९६३ च्या कलम ५ खालील अर्ज.

२० ------------- चा अर्ज क्र.--------------------

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष

१. ज्याअर्थी, अर्जदार श्री. ---------------------- व श्री./श्रीमती ----------- हे महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम , १९६३ (यात यापुढे उक्त अधिनियम म्हणून निर्देश केला आहे) अन्वये तरतुद केल्यानुसार मेसर्स -------------------------------- /श्री.------------------------------ यांनी विकसित केलेल्या इमारतीमधील / प्रकल्पामधील सदनिकेचे खरेदीदार आहे / आहेत.

२. अर्जदाराने असे सांगितले आहे की, प्रवर्तकाने, ---------------- पासून इमारतीच्या देखभालीच्या प्रयोजनार्थ विविध शीर्षांतर्गत रु. ------------ इतकी रक्कम जमा केली आहे. इमारतीमध्ये सदनिका / दुकाने / युनिट यांची संख्या ----------- इतकी आहे.

३.	सदनिका खरेदीदारांकडून जमा करण्यात आलेली रक्कम आणि ती रक्कम कशा रितीने खर्च करण्यात आली याबाबतची खरी माहिती उघड करण्यास प्रवर्तक / विरुध्दपक्ष अपयशी ठरले आहेत.

. अर्जदार / अर्जदाराचे विद्वान काऊन्सेल श्री. ------------------------ यांनी असे नमुद केले आहे की, --

(अर्जदाराचा / अर्जदाराचा विद्वान काऊन्सेल याचा संपुर्ण लेखी व तोंडी युक्तीवाद येथे नमुद करावा.

५.	प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष व्यक्तिशः / प्राधिकृत प्रतिनिधी श्री. -----------------
--

याच्या मार्फत वेळोवेळी उपस्थित राहिला आहे आणि अर्जदाराने / अर्जदारांनी दाखल केलेल्या अर्जाच्या विरोधात बचावार्थ लेखी उत्तर दाखल केले आहे.

६.	प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष / प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष यांचे विद्वान काऊन्सेल यांनी नमुद केले आहे की, ---------------------------------- (प्रवर्तक / विरुध्द पक्ष किंवा त्यांचे / त्यांचे विद्वान काऊन्सेल याचा संपुर्ण लेखी व तोंडी युक्तिवाद येथे नमूद करावा.

७.	लेखी निवेदन, दोन्ही पक्षांचे व त्यांच्या विद्वान काऊन्सेलचे तोंडी त्याचप्रमाणे लेखी युक्तिवाद विचारात घेता , मी असा निष्कर्ष काढतो की, अर्जदार / प्रवर्तक / विरोधक याने सादर केलेले निवेदन समर्थनीय नाही आणि त्यानुसार, अर्जदाराने दाखल केलेला अर्ज कोणत्याही योग्यतेचा नाही / विरुध्द पक्ष / प्रवर्तक याचे म्हणणे समर्थनीय नाही आणि मी अशा निर्णयाप्रत आलो आहे की, प्रवर्तक म्हणून तो, सदनिका खरेदीदारांकडून गोळा केलेला सर्व पैसा उघड करण्यासाठी त्याच्या कर्तव्याला बांधील आहे आणि म्हणून मी पुढील आदेश देत आहे.

<u>आदेश</u>

मी, श्री / श्रीमती --- ,महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत □अधिनियम ,१९६३ याच्या कलम ५ क अन्वये नियुक्त केलेला / केलेली सक्षम प्राधिकारी आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम ५ अन्वये आणि त्याअन्वये केलेल्या नियमांअन्वये माझ्याकडे अधिकार निहित करण्यात आले आहेत, त्याव्दारे, हा आदेश दिल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांच्या आत पुढील माहिती अर्जदाराला देण्याचा निदेश / आदेश प्रवर्तक/विरुध्द पक्ष श्री.------------------------------------व श्री.-------- ---------------- यांना देत आहे. या आदेशाचे अनुपालन करण्यात कसूर केल्यास, अर्जदार, या आदेशावर आधारित प्रवर्तक / विरुध्दपक्ष याच्या विरुध्द असणा-या अपराधाची न्यायचौकशी करण्याकरिता सक्षम न्यायालयाकडे जाऊ शकेल.

सक्षम प्राधिका-याची सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,

मुद्रा

दिनांक : **सक्षम प्राधिकारी.**

प्रत -

१. अर्जदार

२. विरुध्द पक्ष

३. सूचना फलक

नमुना क्रमांक पंधरा

नियम १३ (झ) (ख) पहा

अधिनियमाच्या कलम ५ अन्वये न्यायनिर्णय/आदेश याचा आदर्श नमुना

सक्षम प्राधिकारी यांच्या समक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम,१९६३ च्या कलम १३(□□/१३(५□अन्वये आवेदनपत्र.

सन २० ---------- चा अर्ज क्रमांक --------------

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक / विरुध्द पक्षकार

१. ज्याअर्थी, महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम,१९६३ (ज्याचा यात यापुढे उक्त अधिनियम असा निर्देश करण्यात आला आहे□अन्वये तरतूद करण्यात आल्यानुसार मेसर्स श्री. ------------------ -------------, बांधकाम व्यवसायी/ प्रवर्तक यांच्याकडून विकसित करण्यात आलेल्या इमारतीत/प्रकल्पात अर्जदार श्री.------------------------------------ ---- आणि श्री/श्रीमती ------------------------- हे, सदनिका खरेदीदार आहेत.

२. अर्जदाराने ----------------- या सक्षम न्यायालयात प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार यांच्याविरुध्द दावा दाखल केलेला होता आणि या अधिनियमाखाली करण्यात आलेल्या अपराधाकरिता उक्त न्यायालयाने प्रवर्तकास/विरुध्द पक्षकारास सिध्दापराधी ठरवले आहे.

३.	अर्जदाराने/अर्जदाराच्या विद्वान काउन्सेलने म्हटले आहे की, ---------------- (अर्जदाराचा/अर्जदाराच्या विद्वान काऊन्सेलचा संपूर्ण लेखी आणि मौखिक युक्तिवाद येथे नमूद करावा

.	प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार हे व्यक्तिशः/प्राधिकृत प्रतिनिधी श्री. -------------------- यांच्यामार्फत वेळोवेळी उपस्थित राहीले आहेत आणि त्यांनी, अर्जदाराकडून/अर्जदारांकडून दाखल करण्यात आलेल्या, अर्जाविरुध्द बचाव म्हणून लेखी उत्तर सादर केले आहे.

५.	प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार/प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार यांचे विद्वान काउन्सेल यांनी असे म्हटले आहे की, -------------------------------- (प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार किंवा त्यांचे विद्वान काउन्सेल यांचा संपूर्ण लेखी आणि मौखिक युक्तिवाद येथे नमूद करावा.

६.	दोन्ही पक्षकार आणि त्यांचे विद्वान काउन्सेल यांच्या कैफियती आणि मौखिक तसेच लेखी युक्तिवाद विचारात घेऊन मी असा निष्कर्ष काढतो की, ----------------- अर्जदार/प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार यांनी केलेले सादर निवेदन हे, समर्थनीय नाही आणि तद्नुसार, अर्जदाराने दाखल केलेल्या अर्जात कोणतीही गुणवत्ता नाही/विरुध्द पक्षकार/ प्रवर्तक यांचा युक्तिवाद समर्थनीय नाही आणि मी अशा निर्णयाप्रत आलो आहे की, प्रवर्तक असल्यामुळे आणि अधिनियमाच्या तरतुदींअन्वये सिध्दापराधी ठरविण्यात आल्यामुळे आणि वरील उक्त न्यायालयाच्या आदेशाविरुध्द कोणतेही अपिल प्रलंबित नसल्यामुळे, मी अशा निष्कर्षाप्रत आलो आहे की, उक्त प्रवर्तकास/विरुध्द पक्षकारास माझ्या अधिकारक्षेत्रात कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम करण्यास मुभा देण्यात येऊ नये आणि म्हणून मी पुढीलप्रमाणे आदेश देत आहे.

आदेश

मी, श्री/श्रीमती -- महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम,१९६३ च्या कलम ५ अ अन्वये नियुक्त करण्यात आलेला/आलेली एक सक्षम प्राधिकारी आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम १३(□□/ १३(५□ आणि त्याखाली तयार करण्यात आलेल्या नियमान्वये माझ्याकडे निहित असलेल्या अधिकाराद्वारे, स्थानिक प्राधिकरणाला असा निदेश/आदेश देत की, दिनांक ----पासून पुढील ५ वर्षांच्या कालावधीकरिता उक्त प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार श्री.-------------- आणि श्री. --------------------------- यांना कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम करण्याची परवानगी देण्यात येऊ नये.

सक्षम प्राधिका-याच्या सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,

मुद्रा

सक्षम प्राधिकारी

दिनांक :
प्रत सादर :

१. अर्जदार.

२. विरुध्द पक्षकार/प्रवर्तक

३. सूचना फलक

□. स्थानिक प्राधिकारी यांना आवश्यक त्या कार्यवाहिकरीता.

नमुना क्रमांक सोळा

(नियम १३ (झ) (ग) पहा)
अधिनियमाच्या कलम १० अन्वये न्यायनिर्णय /आदेश याचा आदर्श नमुना.

सक्षम प्राधिका-यासमक्ष

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १० अन्वये आवेदन प्रत्र.

सन २०------------------चा अर्ज क्रमांक---------------------------------

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक/ विरुध्द पक्षकार

१. ज्याअर्थी, महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□अधिनियम, १९६३ (ज्याचा यात यापुढे उक्त अधिनियम असा निर्देश करण्यात आला आहे.□अन्वये तरतूद करण्यात आल्यानुसार
मेसर्स-------------------------श्री.--
बांधकाम व्यवसायी/ प्रवर्तक यांच्याकडून विकसित करण्यात आलेल्या इमारतीत/ प्रकल्पात अर्जदार श्री.-- आणि श्री./ श्रीमती--------------------------
---------------------------------- हे सदनिका खरेदीदार आहेत,

२. दि.-----------------रोजी घेण्यात आलेल्या बैठकीत सदर इमारीतीतील / इमारतीतील सदनिकाच्या खरेदीदारांकडून, अर्जदारास , मुख्य प्रवर्तक म्हणून निवडण्यात आले आहे.

३.	अर्जदाराचे असे म्हणणे आहे की, प्रवर्तकाला अनेकदा मौखिक व लेखी नोटिसा देऊन देखील त्याने, संस्था (सोसायटी गठीत करण्याकरीता कोणताही पुढाकार घेतलेला नाही.

.	प्रवर्तकाने, अधिनियमाच्या कलम अन्वये झालेल्या विक्री आणि नोंदणीकरीता असलेल्या कराराच्या खंड--------- अनुसार संस्था (सोसायटी गठीत करण्याचा खर्च , शेअर्सची रक्कम आणि प्रवेश शुल्कापोटी प्रत्येक सदनिका खरेदीदारांकडून रु.------------ इतकी रक्कम वसूल केली आहे आणि या लेख्यान्वये वसूल करण्यात आलेली रक्कम रु.---------------इतकी आहे.

५.	सदनिका खरेदीदारांनी सदनिकांचा ताबा घेतल्यापासून, प्रवर्तकाने प्रत्येक सदनिका खरेदीदाराकडून देखभाल खर्च वसूल केला होता किंवा तो देखभाल खर्च वसूल करीत आहे, ही वस्तूस्थिती असताना देखील, प्रवर्तकाने, इमारतीची देखभाल केलेली नाही आणि इतर सामायिक सेवा पूरविलेल्या नाहीत.

६.	इमारतीतील सदनिका/ दुकाने/ युनिटे यांची संख्या-------- इतकी आहे. यापैकी-------- इतक्या सदनिकांची / दुकानांची /युनिटांची यापूर्वीच विक्री झालेली आहे आणि अशा विक्रीचा पुरावा म्हणून, करारपत्राची प्रत, नोंदणीची पावती आणि अशा सदनिका खरेदीदारांनी भरलेले मुद्रांक शुल्क, माझ्यासमोर सादर करण्यात आले आहे.

७.	अर्जदार/ अर्जदाराचे विद्वान काऊन्सील श्री.--- यांचे असे म्हणणे आहे की, --------------------------------अर्जदार/ अर्जदाराचे विद्वान काऊन्सीलचा संपूर्ण लेखी आणि मौखीक युक्तिवाद येथे नमूद करावा.

८.	प्रवर्तक / विरुध्द पक्षकार हे व्यक्तिशः/ प्राधिकृत प्रतिनिधी श्री.---------------------------- यांच्या मार्फत वेळोवेळी उपस्थित राहीले आहेत. आणि त्यांनी, अर्जदाराकडून /अर्जदारांकडून दाखल करण्यात आलेल्या, अर्जाविरुध्द बचाव म्हणून लेखी उत्तर सादर केले आहे.

९.	प्रवर्तक / विरुध्द पक्षकार/ प्रवर्तक / विरुध्द पक्षकार यांचे विद्वान काऊन्सील यांचे असे म्हणणे की--

(प्रवर्तक / विरुध्द पक्षकार/ किंवा त्यांचे विद्वान काऊन्सील यांचा संपूर्ण लेखी आणि मौखीक युक्तीवाद येथे नमूद करावा.

१०. दोन्ही पक्षकार आणि त्यांचे विद्वान काऊन्सील यांच्या कैफियती आणि मौखिक तसेच लेखी युक्तिवाद विचारात घेऊन मी असा निष्कर्ष काढतो की,---------------------------------------

अर्जदार/ प्रवर्तक / विरुध्द पक्षकार यांनी केलेले सादर निवेदन हे, समर्थनिय नाही आणि तद्नुसार अर्जदाराने दाखल केलेल्या अर्जात कोणतीही गुणवत्ता नाही/ विरुध्द पक्षकार/ प्रवर्तक यांचा युक्तिवाद समर्थनीय नाही आणि मी अशा निर्णयाप्रत आलो आहे की, प्रवर्तक असल्यामुळे तो, अधिनियमाच्या आणि नियमांच्या तरतुदीनुसार इमारतीमधील/ इमारतींमधील किमान सदनिकांच्या विक्रीच्या दिनांकापासून □ महिन्यांच्या आत आणि तसेच नोंदणी करण्यात आलेल्या वैयक्तिक करार पत्रात तरतुद करण्यात आल्यानुसार आणि वैयक्तिक सदनिका खरेदीदाराशी निष्पादीत केल्यानुसार संस्थेची (सोसायटीची□नोंदणी करण्यास प्रवर्तक कर्तव्यबध्द आहे, आणि म्हणून मी पुढील प्रमाणे आदेश देत आहे.

<u>आदेश</u>

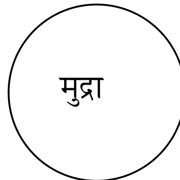
मी, श्री/ श्रीमती---

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□अधिनियम, १९६३ यांच्या कलम ५ क अन्वये नियुक्त करण्यात आलेला /आलेली एक सक्षम प्राधिकारी आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम १० आणि त्याखाली तयार करण्यात आलेल्या नियमान्वये माझ्याकडे निहित असलेल्या अधिकाराद्वारे उपनिबंधक/ सहायक निबंधक,----------------------- प्रभाग/ तालुका , सहाकारी संस्था (सोसायटी□------------, जिल्हा-----------

यांना, आवश्यक त्या सर्व औपचारीक बाबी पूर्ण करण्यात आल्यानंतर, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ९ आणि त्याखाली तयार करण्यात आलेले नियमान्वये संस्थेची (सोसायटीची□नोंदणी करण्याचा निदेश/ आदेश देत आहे.

सक्षम प्राधिका-याच्या सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,



दिनांक :

सक्षम प्राधिकारी

प्रत सादरः

१. अर्जदार

२. विरुध्द पक्षकार / प्रवर्तक

३. उप/ सहायक निबंधक,------------प्रभाग/तालुका, सहकारी संस्था यांना, आवश्यक त्या सर्व औपचारीक बाबी पूर्ण केल्यानंतर, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अनुसार संस्थेची (सोसायटीची□नोंदणी करण्याच्या निदेशासह.

□. सूचना फलक

नमुना क्रमांक सतरा

[नियम १३(एक)(ड) पहा]

अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये न्यायनिर्णय एकपक्षीय अभिहस्तांतरणाचे प्रमाणपत्र आणि आदेश यांचा आदर्श नमुना .

सक्षम प्राधिकारी यांच्यासमोर

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत अधिनियम,१९६३ यांच्या कलम ११ अन्वये अर्ज.

सन २० .... चा अर्ज क्रमांक -----------------------

.... अर्जदार

विरुध्द

.... प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार

१. ज्याअर्थी, महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत अधिनियम,१९६३ यात यापुढे त्यांचा निर्देश उक्त अधिनियम असा करण्यात आला

आहे. याअन्वये नमूद केल्याप्रमाणे अर्जदार श्री.-------------------------श्रीमती ------------------------------------हे मे.-------------------------------व श्री.--बांधकाम व्यावसायी/प्रवर्तक यांच्याकडून विकसीत करण्यात आलेल्या इमारतीतील/प्रकल्पातील सदनिका खरेदीदार आहे/आहेत.

२. उक्त इमारतीच्या /इमारतींच्या सदनिका खरेदीदारांनी दिनांक ------------------ रोजी घेण्यात आलेल्या त्यांच्या बैठकीत अर्जदाराची मुख्य प्रवर्तक म्हणून निवड केली आहे. आणि त्यांना इमारतीच्या/इमारतींच्या व्यवस्थापनाकरिता महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम,१९७० यान्वये सादर केलेले / नोंदणी केलेले प्रतिज्ञापत्र मिळविण्याकरिता या अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये अर्ज दाखल करण्याकरिता प्राधिकृत करण्यात आले होते. (लागू असल्यास□

३. अर्जदार असे म्हणतो की, प्रवर्तकाला अनेक मौखिक आणि लेखी सूचना दिल्या असताना देखील त्याने महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये प्रतिज्ञापत्र तयार करण्यासाठी व ते सादर करण्याकरिता कोणताही पुढाकार घेतलेला नाही किंवा कोणत्याही उपाययोजना केलेल्या नाहीत. (लागू असल्यास□

□. प्रवर्तकाने या अधिनियमाच्या कलम □ अन्वये निष्कासित केलेल्या आणि नोंदणी केलेल्या विक्री करारनाम्याच्या खंड क्र.-------------------------- अनुसार, संस्था बनविण्याचा खर्च, भागाची रक्कम व प्रवेश शुल्क, अभिहस्तांतरण आकार प्रतिज्ञापन सादर करण्याचा आकार याकरिता सदनिका खरेदीदारांकडून प्रत्येक सदनिका खरेदीदाराकडून रु. --------इतकी रक्कम गोळा केली आहे आणि

याकरिता गोळा करण्यात आलेली रक्कम रुपये ----------------------- इतकी आहे.

५. सदनिका खरेदीदारांनी, सदनिकांचा ताबा घेतल्यापासून, प्रवर्तकाने, प्रत्येक सदनिका खरेदीदारांकडून देखभाल खर्च गोळा केला आहे किंवा देखभाल खर्च गोळा करीत आहे ही वस्तुस्थिती असताना देखील प्रर्वतकाने इमारतीची देखभाल केलेले नाही आणि इतर सर्वसाधारण सेवा दिलेल्या नाहीत.

६. इमारतीमध्ये सदनिका/दुकाने/युनिटे यांची संख्या ---------------------- इतकी आहे. यापैकी ----------------- इतक्या सदनिकांची /दुकानांची/युनिटांची यापूर्वीच विक्री झालेली आहे आणि अशा विक्रीचा पुरावा म्हणून , करारनाम्याची नोंदणी पावतीची आणि अशा सदनिका खरेदीदारांच्या मुद्रांक शुल्काची प्रत, माझ यासमोर सादर करण्यात आली आहे.

७. अर्जदार हा, ... गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचा सचिव/अध्यक्ष/व्यवस्थापक आहे आणि त्याला प्रवर्तकाकडे/बांधकाम व्यावसायिकाकडे संपर्क साधून किंवा या अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये अर्ज करुन संस्थेच्या नावे जमिनीचे आणि इमारतीचे अभिहस्तांतरण मिळविण्याकरिता दिनांक -------------- रोजी संमत केलेल्या व्यवस्थापन समितीच्या/सर्व सदस्य मंडळाच्या ठरावाद्वारे प्राधिकृत करण्यात आले आहे.

८. अर्जदार असे म्हणतो/म्हणतात की, प्रवर्तक /विरुध्द पक्षकार/जमीन मालक, जमिनीचे व इमारतीचे आणि व इमारतीतील/इमारतींतील प्रमाणबध्द भाग /हितसंबंध यांचे अर्जदाराच्या नावे अभिहस्तांतरण करुन देण्यात कसूर केलेली

आहे. आणि त्यांनी त्यांना तशा आशयाच्या अनेक मौखिक आणि लेखी सूचना दिल्या असतानादेखील त्याबाबत त्यांनी कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही.

९. अर्जदार/अर्जदाराचा विद्वान कॉऊन्सील श्री. .... याने असे नमूद केले आहे की--- (अर्जदाराची/अर्जदाराच्या विद्वान कॉऊन्सीलची संपूर्ण लेखी आणि मौखिक युक्तिवाद येथे नमूद करावयाचा आहे.)

१०. प्रवर्तकाने/विरुध्द पक्षकाराने / जमिनमालकाने व्यक्तिशः/ प्राधिकृत प्रतिनिधी श्री. .... यांच्यामार्फत वेळोवेळी उपस्थित राहिले आहेत. आणि त्यांनी, अर्जदाराने/अर्जदारांनी दाखल केलेल्या/अर्जाविरुध्द बचाव म्हणून लेखी उत्तर सादर केले आहे.

११. प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार/जमिन मालक आणि प्रवर्तक विरुध्द पक्षकाराचा/ जमिनमालकाचा विद्वान कॉऊन्सील असे म्हणतो की,-------------------------- -------- (प्रवर्तक/ विरुध्द पक्षकार किंवा त्यांचा विद्वान कॉऊन्सील यांचे संपूर्ण लेखी आणि मौखिक युक्तिवाद, येथे नमूद करावयाचे आहे.

१२. दोन्ही पक्षकार व त्यांचे विद्वान यांची लेखी निवेदने मौखिक तसेच लेखी युक्तिवाद विचारात घेता मी असा निष्कर्ष काढतो की, अर्जदाराने /प्रवर्तकाने/विरुध्द पक्षकाराने केलेले सादर निवेदन हे, समर्थनीय नाही. आणि तद्नुसार अर्जदाराने दाखल केलेल्या अर्जात काहीही अर्थ नाही/ विरुध्द पक्षकाराची /प्रवर्तकाचे म्हणणे समर्थनीय नाही. आणि मी अशा निर्णयाप्रत आलो आहे की, प्रवर्तक म्हणून महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम,१९७० यान्वये संस्थेच्या कंपनीच्या/शिखर

संस्थेच्या/महासंघाच्या नावे अभिहस्तांतरण करण्यास/प्रतिज्ञापत्र निष्पादित करण्यास आणि ते सादर करण्यास आणि या अधिनियमाच्या तरतुदीअन्वये आणि तसेच नियमांन्वये इमारतीतील/इमारतींतील किमान सदनिकांच्या विक्रीच्या दिनांकापासून □ महिन्यांच्या आत त्याची निबंधकासमोर नोंदणी करण्यास आणि संस्था/कंपनी निर्माण केल्यापासून आणि तसेच वैयक्तिक सदनिका खरेदीदाराबरोबर नोंदणी केलेल्या व निष्पादित केलेल्या वैयक्तिक करारनाम्यात तरतुद केल्याप्रमाणे □ महिन्यांच्या आत जमिन आणि इमारत यांचे अभिहस्तांतरण करण्यास, कर्तव्यबध्द आहे. आणि म्हणून मी पुढील आदेश देत आहे.

<u>प्रमाणपत्र आणि आदेश</u>

१. मी श्री/श्रीमती .... महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिका बाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्याहन देणे त्यांची विक्री, व्यवस्थापन हस्तांतरण याचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ५ अन्वये नियुक्त करण्यात आलेला/ आलेली आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम ११ आणि त्याखाली तयार करण्यात आलेले नियम यांन्वये माझ्याकडे निहित केलेले असलेला/असलेली अधिकार सक्षम प्राधिकारी याव्दारे खालीलप्रमाणे एकपक्षीय अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देत आहे.

२. मी याव्दारे असे प्रमाणित करतो/ करते की, अर्जदार / संस्था / शिखर संस्था /महासंघ हे, ग्राम.........जिल्हा..........येथील इतके क्षेत्रफळ असणा-या जमिनीचे शहर भूमापन क्रमांक ....हिस्सा क्र......... यात यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त जमीन असा करण्यात आला आहे.आणि उक्त जमिनीवर बांधण्यात आलेल्या .... चौरस

फूट इतके क्षेत्रफळ असलेल्या इमारतीचे एकपक्षीय अभिहस्तांतरण करण्यास, हक्कदार आहेत आणि नियमांन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे तयार केलेले आणि निष्पादित व नोंदणी केलेले एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरणपत्र मिळण्यास हक्कदार आहेत. अर्जदाराच्या संस्थेच्या /शिखर संस्थेच्या /महासंघाच्या नावे एकपक्षीय अभिहस्तांतरण पत्राची अंमलबजावणी करण्यासाठी मी प्रवर्तकाच्या आणि विरुध्द पक्षकाराच्या जमीन मालकाच्या वतीने एकपक्षीय अभिहस्तांतरण तयार करण्यासाठी व ते निष्पादित करण्यासाठी आणि भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये त्याची नोंद करण्यासाठी एका प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नियुक्ती करील .

किंवा

२. मी असे प्रमाणित करतो /करते की, अर्जदार / संघ हे ग्राम..............जिल्हा......... येथील आणि शहर भूमापन क्र .... हिस्सा क्रमांक ...... या .... इतके क्षेत्रफळ असणाऱ्या जमिनीचे यात यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त जमीन असा करण्यात आला आहे आणि उक्त जमिनीवर बांधण्यात आलेल्या .... चौरस फूट इतके क्षेत्रफळ असलेल्या इमारतीचे एकपक्षीय अभिहस्तांतरण करण्यास हक्कदार आहेत आणि ते महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये प्रतिज्ञापत्र तयार करुन घेण्यास आणि ते सादर करण्यास आणि संबंधित उप-निबंधकाकडे त्याची नोंदणी करण्यास हक्कदार आहेत. माझ्या आदेशाची अंमलबजावणी करण्यासाठी आणि अजर्दाराच्या/ सध्याच्या /महासंघाच्या /शिखर संस्थेच्या नावे भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये प्रतिज्ञापत्र तयार करण्यासाठी त्यांचे निष्पादन करण्यासाठी आणि त्याची नोंदणी करण्यासाठी या नियमांन्वये माझ्याकडे निहित असलेल्या अधिकारानुसार मी एका प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नियुक्ति करील.

सक्षम प्राधिका-याच्या सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशानुसार,

मुद्रा **सक्षम प्राधिकारी.**

दिनांक :

प्रत सादर :

१. अर्जदार

२. विरुध्द पक्षकार/प्रवर्तक

३. आवश्यक त्या सर्व औपचारिकता पूर्ण केल्यानंतर महाराष्ट्र सदनिका मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये सादर केलेल्या एकतर्फी अभिहस्तांतरण पत्राची / प्रतिज्ञापत्राची नोंदणी करण्याच्या निदेशासह संबंधित उप-निबंधकास.

४. आवश्यक कार्यवाही करण्यासाठी आणि त्याचा अनुपालन अहवाल सक्षम प्राधिकाऱ्याला सादर करण्यासाठी प्राधिकृत अधिका-यास.

५. सूचना फलक.

दिनांक :

ठिकाण : अर्जदाराची स्वाक्षरी

नमुना क्रमांक अठरा

(नियम १३ (एक)(ड) पहा)

एक पक्षीय अभिहस्तांतरण विलेख/प्रतिज्ञापत्राचे निष्पादन करण्याकरीता , प्राधिकृत अधिका-याची नियुक्ति करण्यासाठी , नियम १३ (एक) (ड) अन्वये आदेशाचा आदर्श नमुना.

सक्षम प्राधिकारी यांच्या समोर महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री ,व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम ,१९६३ याच्या कलम ११ अन्वये अर्ज.

सन २० --------- चा अर्ज क्रमांक -------

.... अर्जदार

विरूध्द

.... प्रवर्तक /विरूध्द पक्षकार

१. ज्याअर्थी , महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या बाबत त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे. त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत अधिनियम, १९६३ यापुढे याचा निर्देश उक्त अधिनियम असा करण्यात आला आहे. याअन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे अर्जदार श्री.--------- श्री./श्रीमती ---------- हे, मेसर्स ---------- श्री. -------------- बांधकाम व्यवसायी /प्रवर्तक यांच्याकडून विकसित करण्यात आलेल्या इमारतीत /प्रकल्पात अर्जदार श्री.----------आणि श्री./सर्वश्री-------- हे, सदनिका खरेदीदार आहे / आहेत,

२. उक्त इमारतीच्या /इमारतींच्या सदनिका खरेदीदारांनी दिनांक ----------- रोजी घेण्यात आलेल्या बैठकीत अर्जदाराची, मुख्य प्रवर्तक म्हणून निवड केली आहे, आणि त्यांना इमारतीच्या / इमारतींच्या व्यवस्थापनाकरिता, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम ,१९७० अन्वये सादर केलेले नोंदणी केलेले प्रतिज्ञापत्र मिळविण्याकरिता अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये अर्ज दाखल करण्यासाठी प्राधिकृत करण्यात आले होते.(लागू असल्यास

३. अर्जदार असे म्हणतो की, प्रवर्तकाला अनेक मौखिक आणि लेखी सूचना पाठवण्यात आल्या तरीदेखील त्याने, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम १९७० अन्वये प्रतिज्ञापत्र तयार करण्यासाठी आणि ते सादर करण्यासाठी पुढाकार घेतलेला नाही किंवा कोणत्याही उपाययोजना केलेल्या नाहीत.(लागू असल्यास

□. प्रवर्तकाने या अधिनियमाच्या कलम □ अन्वये निष्पादित केलेल्या आणि नोंदणी केलेल्या विक्री करारनाम्याच्या खंड क्रमांक -------- अनुसार संस्था बनविण्याचा खर्च शेअर (भाग □ची रक्कम व प्रवेश शुल्क, अभिहस्तांतरण आकार, प्रतिज्ञापत्र सादर करण्याचा आकार यांकरिता, प्रत्येक सदनिका खरेदीदाराकडून रू.--------- इतकी रक्म गोळा केली आहे आणि या लेख्यान्वये गोळा करण्यात आलेली रक्कम रु.......... इतकी आहे.

५. सदनिका खरेदीदारांनी, सदनिकांचा ताबा घेतल्यापासून, प्रवर्तकाने प्रत्येक सदनिका खरेदीदाराकडून देखभाल खर्च गोळा केला आहे किंवा तो देखभाल खर्च गोळा करीत आहे, ही वस्तुस्थिती असताना देखील प्रवर्तकाने इमारतीची देखभाल केलेली नाही आणि इतर सर्वसाधारण सेवा दिलेल्या नाहीत.

६□इमारतीमध्ये सदनिका/दुकाने/युनिटे यांची संख्या ---------इतकी आहे. यापैकी -----------------इतक्या सदनिकांची /दुकानांची यापूर्वीच विक्री झालेली आहे आणि अशा विक्रीचा पुरावा म्हणून, करारनाम्याची नोंदणी पावतीची आणि अशा सदनिका खरेदीदारांच्या मुद्रांकशुल्काची प्रत, माझ्यासमोर सादर करण्यात आली आहे,

७□अर्जदार हा-------------------सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीचा सचिव/अध्यक्ष/व्यवस्थापक आहे आणि त्याला प्रवर्तकाकडे/बांधकाम व्यावसायिकाकडे जावून किंवा या अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये एखादा अर्ज करुन सोसायटीच्या नावे जमीन आणि इमारत यांचे अभिहस्तांतरण मिळविण्याकरीता दिनांक-------------------रोजी व्यवस्थापन समिती/सर्वसदस्य मंडळ यांच्या ठरावाद्वारे प्राधिकृत करण्यात आले आहे.

८□अर्जदार/अर्जदाराचे असे म्हणणे आहे की, प्रवर्तक/विरध्द पक्षकार /जमीन मालक यांनी जमिनीच्या अभिहस्तांतरणाचे आणि इमारत व इमारतीतील/इमारतींतील प्रमाणबध्द शेअर/हितसंबंध यांचे अर्जदाराच्या नावे निष्पादन करण्यात कसूर केली आहे आणि त्यांना तशा आशयाच्या अनेक मौखिक आणि लेखी सूचना दिल्या असताना देखील त्यांनी त्याबाबत कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही.

९□ अर्जदाराने/अर्जदाराच्या विद्वान कॅाऊन्सीलने असे नमूद केले आहे की, -------------- ---------------------------------- (अर्जदाराचा/अर्जदारांच्या विद्वान कॅाऊन्सीलचा संपूर्ण लेखी आणि मौखिक युक्तीवाद येथे नमूद करावयाचा आहे.□

१०□प्रवर्तक/विरुद पक्षकार/जमीन मालक हे व्यक्तीशः/ प्राधिकृत प्रतिनिधी श्री.--यांच्यामार्फत वेळोवेळी उपस्थित राहीले आहेत आणि अर्जदाराकडून/अर्जदारांकडून दाखल करण्यात आलेल्या अर्जानुसार बचाव म्हणून लेखी उत्तर सादर केले आहे.

११□प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार/जमीन मालक आणि प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार/जमीन मालक यांचे विद्वान कॅाऊन्सीलने नमूद केले आहे की---

(प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार किवा त्यांचे विद्वान कॅाऊन्सील यांचे संपूर्ण लेखी आणि मौखिक युक्तीवाद येथे नमूद करावयाचे आहेत.□

१२□दोन्ही पक्षकार आणि त्यांचे विद्वान कॅाऊन्सील यांची लेखी निवेदने आणि मौखिक तसेच लेखी युक्तीवाद मी विचारात घेतले आहेत.

१३□वरील बाबींच्या आधारे मी अशा निष्कर्षाप्रत आलो आहे की, अर्जदार/प्रवर्तक/विरुध्द पक्षकार यांनी सादर केलेले निवेदन हे, समर्थनीय नाही आर्णि तद्नुसार अर्जदाराने दाखल केलेल्या अर्जात काहीही तथ्यांश नाही आणि सदर अर्ज फेटाळणेच आवश्यक आहे. म्हणून मी पुढील आदेश देत आहे.

किंवा

वरील बाबींच्या आधारे, मी असा निष्कर्षाप्रत आलो आहे की, विरुध्द पक्षकार / प्रवर्तक : जमीन मालक यांचे म्हणणे समर्थनीय नाही आणि मी अशा निर्णयाप्रत आलो आहे की, प्रवर्तक असल्यामुळे तो, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये सोसायटी / कंपनी / शिखर संस्था / महासंघ यांच्या नावे अभिहस्तांतरणाचे निष्पादन करण्यास / प्रतिज्ञापत्र निष्पादित करुन ते सादर करण्यास आणि या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये आणि तसेच f-नयमान्वये, इमारतीतील / इमारतींतील किमान सदाकांच्या विक्रीच्या दिनांकापासून □ महिन्यांच्या आत निबंधकासमोर नोंदणी करण्यास / सोसायटीच्या / कंपनीच्या स्थापने पासून आणि तसेच वैयक्तिक सदनिका खरेदीदाराबरोबर नोंदणी व निष्पादित केलेल्या वैयक्तिक करारपत्रात तरतूद करण्यात आल्यानुसार,□ महियांच्या आत, जमीन आणि इमारत यांचे अभिहस्तांतरण करण्यास, कर्तव्यबध्द आहे, आणि म्हणून मी पुढील आदेश देत आहे.

आदेश

१. मी, श्री / श्रीमती .... महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ५क अन्वये नियुक्त करण्यात आलेला / आलेली एक सक्षम प्राधिकारी आणि उक्त नियमांच्या नियम .... अन्वये माझ्याकडे निहित असलेले अधिकार, यांद्वारे या अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये माझ्याकडे निहित असलेल्या अधिकारांन्वये, माझ्याकडून देण्यात आलेल्या प्रमाणपत्रानुसार, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये, अभिहस्तांतरण विलेखाचे निष्पादन करण्यास किंवा प्रतिज्ञापत्र सादर करण्यात कसूर केली आहे अशा प्रवर्तक / जमीन मालक /

विरुध्द पक्षकार यांच्या वतीने एकपक्षी अभिहस्तांतरण विलेखाचे निष्पादन करण्यासाठी आणि त्याचे निष्पादन दाखल करुन घेण्यासाठी श्री .... यांची प्राधिकृत अधिकारी म्हणून नियुक्ति करीत आहे.

२. मी, याद्वारे, ... इतके मोजमाप असलेल्या आणि सर्वेक्षण क्रमांक .... हिस्सा क्रमांक .... ग्राम .... जिल्हा .... (यानंतर याचा उक्त जमीन असा निर्देश करण्यात येईल) येथे असलेल्या जमिनीचे सर्व अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध यांचे (अनन्य अधिकार असलेल्या इमारतीचे वर्णन आणि भूखंड रेखांकनातील अविभक्त हितसंबंधाच्या टक्केवारीचे वर्णन नमूद करावे) आणि उक्त जमिनीवर बांधकाम करण्यात आलेल्या .... चौरस फूट इतके मोजमाप असलेल्या इमारतीचे, इतर संरचनांचे सामाईक क्षेत्रांचे आणि उक्त जमिनीवरील सुविधांचे अर्जदाराच्या नावे अभिहस्तांतरण, हस्तांतरण, करण्यासाठी, श्री .... यांना प्राधिकृत करीत आहे.

सक्षम प्राधिकाऱ्याची सही व मुद्रा यांसह देण्यात आले.

आदेशाानुसार,

मुद्रा

सक्षम प्राधिकारी

दिनांक :

प्रत सादर :

१. अर्जदार
२. विरुध्द पक्षकार / प्रवर्तक
३. सबंधित उप-निबंधक यांना, आवश्यक त्या सर्व औपचारिकबाबी पूर्ण केल्यानंतर, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये सादर केलेल्या एकपक्षी अभिहस्तांतरण विलेख / प्रतिज्ञापत्र यांची नोंदणी करण्याच्या निदेशासहित.
४. श्री ...., प्राधिकृत अधिकारी यांना, आवश्यक कार्यवाही करण्यासाठी आणि त्याचा अनुपाला अहवाल सक्षम प्राधिकाऱ्याला सादर करण्यासाठी .
५. सूचना फलक.

नमुना एकोणीस
(नियम १३ (झ) (ङ) पहा)

अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये अभिहस्तांतरण विलेखाच्या नोंदणीकरिता उप-निबंधक यांना हस्तांतरण पाठवावयाच्या पत्राचा आदर्श नमुना.

प्रेषक : ------------------------------
सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून नियुक्त करण्यात
आलेला प्राधिकृत अधिकारी,

पत्ता : --------------------------------

दिनांक : ------------------------------

प्रति,

उप-निबंधक,

महोदय,

विषय : अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी

संदर्भ : महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)अधिनियम,१९६३ याच्या कलम ११ अन्वये सक्षम प्राधिकाऱ्यासमोर दाखल करण्यात आलेला ---------- -चा अर्ज क्र. -------------------.

.... अर्जदार
विरुध्द
.... प्रवर्तक/ विरुध्द पक्षकार

माझे म्हणणे असे आहे की, अर्जदाराने, अर्जदाराच्या नावे जमीन आणि इमारत यांचे हस्तांतरण होण्यासाठी एकपक्षीय अभिहस्तांतरणाचे प्रमाणपत्र मिळण्याकरिता, महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांचे विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ११ अन्वये एक अर्ज दाखल केला आहे. सदर प्रकरणाची सुनावणी करण्यात आली आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याने

संस्थेच्या नावे एकतर्फी अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देत आहे आणि ज्यांनी त्यांच्यावर लादण्यात आलेल्या सांविधिक आबंधनाचे अनुपालन करण्यात कसूर केली आहे अशा जमीन मालक/ प्रवर्तक यांच्यावतीने अभिहस्तांतरण विलेखाचे निष्पादन करण्याकरिता, मला प्राधिकृत केले आहे.

म्हणून मी, या सोबत, नोंदणीकरिता, वरील प्रकरणात विक्रेता/ पुष्ठी देणारा पक्षकार म्हणून प्रवर्तक/ जमीन मालक/ विरुध्द पक्षकार यांच्यावतीने , माझ्याकडून योग्यरीतीने सही करण्यात आलेले मूळ अभिहस्तांतरण विलेख, अग्रेषित करीत आहे.

या संबंधात, मी आणखी असे म्हणतो की, नोंदणी अधिनियम, १९०८ याच्या कलम ८८ द्वारे अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, शासकीय अधिकारी आणि काही विशिष्ट सरकारी अधिकारी यांनी, त्यांच्या पदीय क्षमतेत त्यांच्याकडून निष्पादीत करण्यात आलेल्या संलेखांच्या नोंदणीशी संबंधित असलेल्या कोणत्याही कार्यवाहीत व्यक्तीशः उपस्थित राहण्याची आवश्यकता नाही आणि अशा प्रकरणांत माहितीकरिता कार्यालयाकडे संदर्भासाठी देता येईल.

वरील तरतुदीचा विचार करता, सक्षम प्राधिकाऱ्याचा प्राधिकृत अधिकारी हा शासकीय अधिकारी असल्यामुळे आणि संलेखाची नोंदणी पदीय क्षमतेत करण्याची आवश्यकता असल्यामुळे (प्राधिकृत अधिकाऱ्याला निष्पादन दाखल करुन घेण्याकरिता उप निबंधक हस्तांतरण यांच्या कार्यालयात उपस्थित राहण्यापासून सूट देण्यात आली आहे. नोंदणी अधिनियमानुसार नोंदणी करण्यात आलेला अभिहस्तांतरण विलेख मिळविण्यासाठी आपणास विनंती करण्यात येत आहे.

आपला,

(प्राधिकृत अधिकारी
सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे नियुक्त

सहपत्र : मूळ अभिहस्तांतरण विलेख.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(सीताराम कुंटे)
शासनाचे सचिव

उद्देश व कारणे यांचे निवेदन

महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ अधिनियम, १९६३ अन्वये महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत□ नियम, १९६□ करण्यात आले होते आणि उक्त अधिनियमाच्या विविध तरतूदी अंमलात आणण्यासाठी आणि खरे निर्वचन करण्यासाठी वेळोवेळी सुधारणा करण्यात आल्या होत्या.

२. ज्या काळात, राज्याच्या अनेक क्षेत्रांमध्ये घरांची तीव्र टंचाई होती त्या काळात मालमत्तांचे प्रवर्तक किंवा विकासक यांच्या अनेक प्रकारच्या दुर्व्यवहारांना आणि अनुचित प्रथांना जे राज्य शासनाच्या निदर्शनास आणून दिले हो त्यांना प्रभावीपणे प्रतिबंध करण्यासाठी अधिनियम आणि नियम करण्यात आले होते.

चार दशके संपल्यानंतर, गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये मोठया प्रमाणात स्थिरता आली आहे. तरीही या हालचालींवर सतत नियंत्रण व संनियंत्रण ठेवण्याची गरज आहे.

३. राज्य शासनाच्या आता असे निदर्शनास आले आहे की, उक्त अधिनियम अणि नियम सदनिका खरेदीदारांच्या हितसंबंधाचे संरक्षण करण्यास प्रभावी नव्हते आणि प्रवर्तक एका किंवा इतर बहाण्याखाली त्यांच्यावर टाकण्यात आलेली सांविधिक आबंधने टाळण्याचा प्रयत्न करीत आहेत.

□. सदनिका खरेदीदारांच्या हिताचे संरक्षण करण्यासाठी आणि कायद्याच्या आशयाची अंमलबजावणी करण्यासाठी अधिनियमामध्ये विवक्षित सुधारणा करण्यात आल्या होत्या आणि

बाधित सदनिका खरेदीदारांच्या तक्रारी ऐकण्यासाठी आणि त्यांच्या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्यासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्याची नियुक्ती करण्यात आली आहे.

५. अधिनियमामध्ये अशा सुधारणा करण्यासाठी, नियमांमध्ये आवश्यक त्या सुधारणा करण्यासाठी, सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या कार्यांच्या तपशिलाचे वर्णन करण्यासाठी, संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी किंवा अधिनियमाची अंमलबजावणी करण्यासाठी अधिकृत अधिकाऱ्याची नियुक्ती करण्याकरीता आणि अर्जदाराच्या/महासंघाच्या/ संस्थेच्या नांवे अभिहस्तांतरण विलेख्याची नोंदणी करण्यासाठी किंवा अधिनियम आणि नियम यामध्ये तरतूदी केलेल्या असतांनाही प्रवर्तकाने पार न पाडलेल्या कामांचे प्रतिज्ञापन सादर करण्यासाठी, निबंधकाला निदेश देणारा आवश्यक आदेश संमत करण्याची प्रक्रिया करण्यात आली आहे.

६. पार पाडावयाच्या प्रस्तावित महत्वाच्या सुधारणा पुढीलप्रमाणे आहेतः-

(क□ विविध व्याख्यांचा समावेश करणे,

(ख□ कलम ५,१०,११,१३ (□□व १३(५□अन्वये, अर्ज करण्यासाठी नियम आणि अर्जासोबत जोडावयाची न्यायालय फी आणि कागदपत्रे,

(ग□ सक्षम प्राधिकाऱ्याने अर्जाची सुनावणी करण्याची रीत

(घ□ सक्षम प्राधिकाऱ्यासमोर दाखल करावयाच्या विविध अर्जांचे नमुने आणि

नोटीशींचे, आदेशांचे, न्यायनिर्णयांचे आदर्श नमुने आणि सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाचे प्रमाणपत्र किंवा अभिहस्तांतरण विलेख कार्यान्वीत करेल असा त्याचा अधिकृत अधिकारी अथवा अधिनियमान्वये आणि नियमांन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे आपली कर्तव्ये पार पाडण्यात कसूर केलेल्या प्रवर्तक/जमीन मालक यांच्यावतीने करावयाचे प्रतिज्ञापन.